



LUCAS FURTADO DE VASCONCELOS MAIA

**A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMÓVEL E A ACESSÃO INVERSA**

BRASÍLIA

2011

LUCAS FURTADO DE VASCONCELOS MAIA

**A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMÓVEL E A ACESSÃO INVERSA**

Monografia no curso de graduação em Direito  
pela Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais  
do UNICEUB.

**Orientador: Júlio César Lérias Ribeiro**

BRASÍLIA

2011

LUCAS FURTADO DE VASCONCELOS MAIA

**A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E A ACESSÃO INVERSA**

Monografia no curso de graduação em Direito  
pela Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais  
do UNICEUB.

**Orientador: Júlio César Lérias Ribeiro**

Brasília, 28 de abril de 2011.

**Banca Examinadora**

---

**Professor Júlio César Lérias Ribeiro**  
**Orientador**

---

**Examinador**

---

**Examinador**

*A todas as pessoas que acompanharam essa caminhada, permanecendo ao meu lado nos momentos de alegria e dificuldade, especialmente aos meus pais que me inspiram e me fazem querer ser o melhor.*

## AGRADECIMENTO

*Agradeço a Deus por ter me iluminado e conduzido os meus passos durante todo o curso de Direito, especialmente durante a produção deste singelo trabalho.*

*Agradeço ao meu orientador, professor Júlio Lérias, exemplo de jurista e magistrado, que soube orientar-me adequadamente para ajudar a construir este trabalho.*

*Aos meus familiares e amigos que me apoiaram durante a produção, especialmente aos meus pais que sempre me ajudaram e se dispuseram a ajudar com o que fosse necessário para melhor produzir esta monografia.*

## RESUMO

Este estudo apresenta como tema “A função social da propriedade imóvel e a acessão inversa”, e encontra sua relevância na dimensão do direito de propriedade, direito este insculpido no ordenamento jurídico pátrio como princípio fundamental da ordem econômica. Portanto, o direito de propriedade afeta a todos, uma vez que oponível *erga omnes* e deve ser exercido pautado em princípios constitucionais básicos, mormente o da função social da propriedade. Resta saber se, na prática, o poder judiciário aplica este princípio em suas decisões acerca dos conflitos sobre a propriedade imóvel. A delimitação do tema é o novo instituto do Código Civil de 2002, a acessão inversa, aplicável em hipóteses específicas de acessões artificiais, residindo o objetivo do trabalho na verificação positiva da hipótese de que o mencionado instituto veio para concretizar o princípio da função social da propriedade.

Palavras-chave: CIVIL. PROPRIEDADE. FUNÇÃO SOCIAL. ACESSÃO INVERSA.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO 1 .....</b>	<b>10</b>
1.1 DIREITO CIVIL-CONSTITUCIONAL .....	10
1.2 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMÓVEL .....	16
1.3 MODOS AQUISITIVOS DA PROPRIEDADE IMÓVEL NO CC/02 .....	23
<b>CAPÍTULO 2 .....</b>	<b>31</b>
2.1 ACESSÕES ARTIFICIAIS: FUNDAMENTOS, PROBLEMAS JURÍDICOS E ESPÉCIES .....	31
2.2 ACESSÃO ARTIFICIAL DIRETA NO CC/16 E CC/02.....	34
2.3 ACESSÃO ARTIFICIAL INVERSA NO CC/02 E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE .....	37
<b>CAPÍTULO 3 .....</b>	<b>43</b>
3.1 RELATÓRIO DO CASO .....	43
3.2 ANÁLISE DAS DECISÕES DO PROCESSO, COTEJO ENTRE OS ARGUMENTOS JURÍDICOS DO CC/16 E O CC/02 .....	49
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>54</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>56</b>

## INTRODUÇÃO

Este trabalho de monografia irá tratar da função social da propriedade imóvel e a acessão inversa. Especificamente, será abordado o caso pontual da acessão inversa, trazido ao ordenamento jurídico no Código Civil de 2002, como forma de concretizar a função social da propriedade.

Por muitos anos o direito de propriedade foi tratado como absoluto, mas começou a perder espaço o seu caráter absoluto com a ideia de função social da propriedade, que exige do proprietário o exercício do seu direito em prol da coletividade.

Com o advento do Código Civil de 2002 surgiu a dúvida sobre a aplicabilidade do instituto da acessão inversa como instrumento concretizador da função social da propriedade nas diversas cortes do país, especialmente no Superior Tribunal de Justiça e no Supremo Tribunal Federal. O que se pretende demonstrar com este trabalho é que, de fato, o novo instituto do nosso arcabouço jurídico ajudou a concretizar o princípio da função social da propriedade, passando o julgador a decidir, ainda mais, no sentido de priorizar aquele que dá destinação econômica e cumpre a função social da propriedade em detrimento do proprietário desidioso que não exerce o seu direito de propriedade nos limites da sua função social e acaba por sofrer a desapropriação em prol do interesse privado.

Para demonstrar a referida hipótese de verificação frente ao problema apresentado, iniciar-se-á abordando o direito civil-constitucional, a função social da propriedade e os modos aquisitivos de propriedade.

O tópico referente ao direito civil-constitucional tratará da constitucionalização do direito civil, ou seja, as diversas mudanças que a legislação civil vem sofrendo com o passar dos anos de forma a atender aos princípios constitucionais previstos na Carta Magna de 1988. Será abordada a evolução do direito civil que estava voltado mais para o indivíduo, preocupando-se muito mais com os interesses da burguesia do que com o equilíbrio das relações sociais, e que, com o passar dos anos, foram editadas leis que se voltaram para os interesses da coletividade a fim de atender à linha de princípios que a Constituição de 1988 consagrou.

No tópico seguinte será abordada a função social da propriedade imóvel, mas, antes, será feita uma análise do direito de propriedade, direito fundamental da ordem econômica, direito absoluto que gera efeito *erga omnes*, posto que seu exercício vincula toda



a sociedade. Em síntese, serão tratados os direitos de usar, gozar, fruir e dispor que o proprietário de um bem imóvel possui. Após breve análise dos aspectos do direito de propriedade, adentrar-se-á ao princípio da função social que deve pautar o exercício do direito de propriedade. Será feita análise histórica do princípio da função social da propriedade nas diversas Constituições brasileiras, apontando o surgimento do princípio na Constituição de 1934, embora não tratado com o nome de função social da propriedade, mas orientado nesse sentido. Em seguida será detalhado o princípio e a vontade do legislador, que gira em torno de garantir que o exercício do direito de propriedade seja regulado em obediência aos interesses econômicos, sociais e políticos e não apenas no interesse absoluto do proprietário.

A seguir, serão abordados os modos aquisitivos originários e derivados da propriedade adotados pelo ordenamento brasileiro. O estudo demonstrará que o sistema jurídico brasileiro adotou a mesma linha do sistema romano de aquisição de propriedade, qual seja, o ato jurídico complexo, que depende de registro do título translativo de domínio. Serão detalhados, a usucapião, o registro e a acessão, não sendo abordada a sucessão, posto que o Código Civil destina um livro inteiro para tratar do referido modo aquisitivo, tamanha a sua complexidade.

No segundo capítulo serão abordados os aspectos do modo aquisitivo de propriedade denominado acessão artificial tratando dos seus fundamentos, problemas jurídicos e espécies, relativos à acessão artificial direta no Código Civil de 1916 e de 2002 e à acessão inversa do Código Civil de 2002, evidenciando sua motivação no princípio da função social da propriedade. Será demonstrado que pouca coisa mudou no que tange às acessões diretas do Código Civil de 1916 para o de 2002, sendo a grande mudança a criação do instituto da acessão inversa que não figurava no Código Civil de 1916.

O terceiro e último capítulo se ocupará de comprovar, através do estudo de caso de uma ação reivindicatória de propriedade imóvel, que verdadeiramente o instituto da acessão inversa veio para concretizar o princípio da função social da propriedade nas decisões das cortes brasileiras. O referido caso trata do litígio entre duas pessoas jurídicas, onde uma delas adquiriu propriedade rural imóvel de boa-fé e reflorestou o imóvel, com plantação de eucaliptos. A plantação excede consideravelmente o valor do terreno. Muitos anos depois, a real proprietária do imóvel postula a reintegração do bem. Em primeira instância o juiz profere sentença, anterior ao Código Civil de 2002, quando não estava prevista no ordenamento jurídico a acessão inversa, favorável à real proprietária. Porém, anos depois, o

Tribunal de Santa Catarina modificaria a decisão para garantir a propriedade àquela pessoa jurídica que plantou e conferiu função social à propriedade, aplicando um dos dispositivos referentes à acessão inversa. No ultimo tópico do terceiro capítulo será realizada análise da referida sentença e acórdão, em face das legislações vigentes à época da sentença e do acórdão que modificou a sentença, e da jurisprudência contemporânea.

O objetivo do trabalho é, portanto, demonstrar que o instituto da acessão inversa, consagrado no Código Civil de 2002, de fato ajudou a transparecer a vontade do legislador constituinte originário no sentido de concretizar o princípio da função social da propriedade, que muitas vezes deixou de ser aplicado por carecer de legislação infraconstitucional que o amparasse.

## CAPÍTULO 1

O presente trabalho de monografia tem por escopo tratar do novo instituto do Código Civil de 2002, a acessão inversa. Tal matéria trata de um modo de aquisição de propriedade onde o milenar princípio *superficies solo cedit* é mitigado para permitir a aquisição da propriedade por parte do construtor, em hipóteses específicas.

Essa inovação do Código Civil de 2002 veio responder a um anseio da sociedade, revelado em demandas judiciais, onde se demonstrava desarrazoada demolição de obras valiosas edificadas de boa-fé em solo alheio. Para tais situações, o instituto da acessão direta se afigurava inadequado. Daí surgiu, inicialmente, na jurisprudência, e mais recentemente foi agasalhado na lei substantiva Civil de 2002 o instituto da acessão inversa. O cerne deste trabalho será investigar se a normatização codificada da acessão inversa resulta em instrumento hábil à concretização do princípio constitucional da função social da propriedade. A hipótese a ser verificada neste trabalho responde afirmativamente à referida problemática.

### 1.1 – DIREITO CIVIL-CONSTITUCIONAL

Primeiramente, deve-se tratar das mudanças que o ordenamento jurídico sofreu ao longo da história, principalmente com o advento da Constituição Federal de 1988.

Na seara cível, notórias são as mudanças nas legislações esparsas criadas ao longo do século XX e na reforma do código civil que culminou com a edição do Código Civil de 2002, que, mesmo sendo obsoleto devido ao fato de ter sido redigido por muitos anos e quando publicado diversas normas nele presentes já estarem ultrapassadas, inovou em alguns aspectos para concretizar princípios fundamentais constitucionais.

Cabe ressaltar que, num primeiro momento, entendia-se por Direito Civil apenas as matérias constantes do Código Civil e este era tido como “a Constituição das relações patrimoniais privadas”<sup>1</sup>. Prova de tal fato é a narrativa do professor Tepedino<sup>2</sup>:

Tive ocasião de verificar, na sala de professores de uma das Faculdades de Direito mais tradicionais e antigas da Europa, na Universidade de Poitiers, na França, um cartaz anunciando o edital de seleção para o ano acadêmico de 1835. Chamou-me a atenção o fato de, na grade curricular, não constar

---

<sup>1</sup> TEPEDINO, Gustavo. **A Constitucionalização do Direito Civil: perspectivas interpretativas diante do novo Código.** In César Fiuza; Maria de Fátima Freire de Sá; Bruno Torquato de Oliveira Naves. **Direito Civil: Atualidades.** 1. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2003, p. 117.

<sup>2</sup> Ibidem, p. 117.

*Direito Civil*, mas tão-somente *Código Civil*, ao lado das matérias de Direito Romano.

Ainda segundo entendimento do professor Tepedino<sup>3</sup>, o Código Civil pretendia ser o corpo jurídico único e exclusivo das relações patrimoniais, em conformidade, portanto, com alguns postulados. Em primeiro lugar, a exclusividade normativa era elemento de segurança social. O Código Civil de 1916 cuidava das relações patrimoniais por excelência, levadas a cabo por seus quatro conhecidos protagonistas: o contratante, o marido, o proprietário e o testador. Regulamentava as relações patrimoniais e desconsiderava as peculiaridades e demandas dos sujeitos que não podiam ser titulares de direitos patrimoniais, como a mulher, por exemplo.

Percebe-se que o direito estava voltado para garantir o sucesso e o crescimento da burguesia e não se preocupava em estabelecer igualdades sociais, em promover o desenvolvimento e bem-estar de toda a sociedade, mas de poucos que detinham o poder em suas mãos.

O Código Civil de 1916, publicado em 1917, foi criado fortemente influenciado pela sociedade burguesa e liberal européia. O direito existia para defender e garantir o patrimônio. Era muito mais preocupado com o indivíduo do que com o todo. Os juízes existiam para simplesmente aplicar a norma posta ao fato concreto, num mero juízo de subsunção. Quase todos os casos que chegavam aos juízes estavam previstos em lei, sendo que os que não estivessem tipificados, as partes eram livres para pactuar e nos termos do seu contrato suprir a lacuna segundo sua vontade. Reinava o princípio do *pacta sunt servanda*.

Esse entendimento pode ser encontrado nas seguintes linhas da obra de Gustavo Tepedino<sup>4</sup>, *litteris*:

O juiz tinha de julgar todos os casos que lhe eram submetidos e, em seu julgamento, devia se basear na lei, a qual tratava de todas as possíveis situações em que o sujeito de direito se encontrava em conflitos. O esquema se completava com a atribuição de grande espaço para a autonomia da vontade, de modo que as partes contratantes pudessem complementar, nos casos concretos, a tarefa do legislador, que se limitava a reprimir ilícitos.

Com a elaboração e promulgação da CF/88, o Estado passou a intervir mais acentuadamente nas relações privadas e patrimoniais, operando o que se chama de dirigismo

---

<sup>3</sup> TEPEDINO, Gustavo. **A Constitucionalização do Direito Civil: perspectivas interpretativas diante do novo Código.** In César Fiuza; Maria de Fátima Freire de Sá; Bruno Torquato de Oliveira Naves. **Direito Civil: Atualidades.** 1. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2003, p. 116

<sup>4</sup> Ibidem, p. 116

contratual, petrificando princípios de forma a garantir como bem maior a dignidade da pessoa humana, atingindo hodiernamente o Estado Social, muito mais preocupado em garantir a igualdade e o bem comum do que simplesmente aplicar a norma ao fato concreto colocando o direito individual acima do social.

O Estado passou a intervir diretamente nos contratos, por exemplo, estabeleceu como norma programática a criação do Código de Defesa do Consumidor, que viria para equilibrar as relações comerciais, colocando em pé de igualdade fornecedor e consumidor. A intervenção do Estado nos contratos reduziu bastante o liberalismo predominante nos contratos bilaterais, conforme leciona o jurista Carlos Eduardo Ruzyk<sup>5</sup>:

A racionalidade instrumental que informava o contrato do liberalismo passa a ter um fundamento a ela subjacente, que se baseia em uma racionalidade material, ou seja, uma racionalidade com relação a valores. Isso se contrapõe à suposta neutralidade - ou niilismo - do contrato visto em uma perspectiva puramente patrimonialista. Se o contrato deve, sim, satisfazer sua função econômica, esta deverá estar em consonância com a solidariedade e a justiça social e, sobretudo, com a dignidade da pessoa humana.

A preocupação do Estado com o bem-estar da sociedade culminou com as garantias e princípios insculpidos na Carta Magna de 88, que em seu artigo 1º coloca como princípio fundamental do Estado Democrático de Direito a dignidade da pessoa humana, os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa, a cidadania. Ademais, nos artigos seguintes coloca como objetivo da República “construir uma sociedade livre, justa e solidária” e “promover o bem de todos” dentre vários outros.

Referente aos princípios e valores trazidos pela CF/88, ensina o ilustre jurista Carlos Alberto Bittar que a mesma sufraga, como valores supremos da ordem jurídica, os ideais de dignidade, de igualdade, de liberdade, de segurança, de propriedade e de justiça, antepondo-os como inerentes à natureza humana, ao Estado, ao legislador e ao intérprete (tanto doutrinário quanto judicial).<sup>6</sup>

O Estado buscou desta forma, impedir a expansão absoluta do liberalismo e individualismo, para evitar o enriquecimento descomunal de apenas uma parcela da sociedade, o que inviabiliza o mercado. Expressões de cunho social como “socialização,

---

<sup>5</sup> RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Os princípios contratuais: da formação liberal à noção contemporânea.** In Carmem Lucia Silveira Ramos. **Direito Civil Constitucional: situações patrimoniais.** 1 ed. Curitiba: Juruá, 2002, p. 25-26.

<sup>6</sup> BITTAR, Carlos Alberto; Carlos Alberto Bittar Filho. **Direito civil constitucional.** 3 ed. São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2003, p. 18.

despatrimonialização, repersonalização, constitucionalização”<sup>7</sup> passaram a ser freqüentes na doutrina para definir a vontade do legislador constituinte originário quanto às relações privadas, que deixaram de ter que atender somente aos interesses dos contratantes e proprietários, e estimulou para que tais relações fossem condizentes com a dignidade da pessoa humana e com a justiça social.

Com o princípio da igualdade entre os cônjuges no casamento, desapareceram as dissonâncias existentes no tratamento normativo do homem e da mulher na família e dos filhos em relação a seus pais. Com o princípio da função social da propriedade deu-se ênfase à funcionalização desse direito, objetivando, principalmente, a defesa de interesses coletivos e a diminuição das desigualdades sociais, pelo aproveitamento de terras não-produtivas.<sup>8</sup>

A Constituição da República, ao preocupar-se com valores não-patrimoniais, começa a influenciar diretamente nos negócios jurídicos, na família, nos direitos da personalidade, no direito de propriedade, enfim nas relações privadas, de forma a garantir a dignidade da pessoa, mitigando o dogmatismo da exegese aplicado antigamente. Prova de tal postura é a criação de legislações esparsas para tratar de diversas relações específicas, nas relações de trabalho, nas relações de consumo, na relação familiar, contratual. Leis criadas especificamente para equilibrar situações, para dar equidade às partes.

Há uma tendência em imaginar que essas leis esparsas são rejeitadas pelo Código Civil, e não fazem parte do direito civil, pois muitas vezes contradizem suas normas, mas isso não ocorre, pois o próprio Código Civil, em sua lei de introdução, prevê a possibilidade de uma norma específica conviver com uma norma geral sem uma revogar a outra. É o que ocorre, por exemplo, com o Código de Defesa do Consumidor, que apesar de estar previsto em uma legislação específica regula relações privadas, tratando-se, claramente, de direito civil.

Logo, os princípios sociais, que nos trouxe a Constituição, fazem com que o legislador derivado crie, cada vez mais, normas gerais, de sentido aberto, para possibilitar que o aplicador do direito tenha flexibilidade ao decidir e possa privilegiar o interesse social.

---

<sup>7</sup> TEPEDINO, Gustavo. **A Constitucionalização do Direito Civil: perspectivas interpretativas diante do novo Código.** In César Fiuza; Maria de Fátima Freire de Sá; Bruno Torquato de Oliveira Naves. **Direito Civil: Atualidades.** 1. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2003, p. 119

<sup>8</sup> BITTAR, Carlos Alberto; Carlos Alberto Bittar Filho. **Direito civil constitucional.** 3 ed. São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2003, p. 28-29.

Tratando-se de normas abertas, pode-se gerar o receio de levar a uma consequente arbitrariedade do judiciário ao aplicá-las. Tal preocupação não tem fundamento, pois o juiz, ainda quando aplique a determinados casos concretos estas normas abertas, deverá fundamentar sua decisão, revelando o que o levou a decidir daquela forma diante de uma situação que lhe permite interpretação. Exemplos de normas abertas que permitem a interpretação do Judiciário para concretizar a vontade do constituinte originário são: a boa-fé objetiva, encontrada, por exemplo, no art. 1.201<sup>9</sup> do Código Civil o melhor interesse da criança, localizado, entre outros dispositivos, no art. 100, parágrafo único, inciso IV<sup>10</sup> do Estatuto da Criança e do Adolescente, a função social da propriedade, no inciso XXIII<sup>11</sup> do art. 5º da Constituição Federal de 1988, e também outras normas abertas, por exemplo, no arts. 1.255, parágrafo único<sup>12</sup> e 1.228, §4º<sup>13</sup>, ambos do Código Civil.

Para muitos, entretanto, um bom direito pauta-se na criação de normas subjetivas, que atendam o interesse do titular do direito e seja específica, para dar segurança e efetivar o exercício do seu direito. Em que pese acreditarem que o bom direito só existe quando tutela uma situação específica, sendo um direito subjetivo, tipificado, a dignidade da pessoa humana deve ser tutelada em qualquer situação, ainda que não exista uma situação concreta.

Há uma fragmentação, portanto, de interesses quando se trata da constitucionalização do direito civil. Se por um lado há a vontade do legislador constituinte originário, de fazer prevalecer os direitos sociais, a dignidade da pessoa humana, a valorização do ser, por outro, há aqueles que pretendem separar o direito civil do constitucional e fazer vistas grossas ao que é a realidade de hoje, onde se não houver um direito para tutelar os interesses da sociedade, aqueles que detêm o poder e condições econômicas mais favorecidas não se preocupam com a dignidade do outro e querem, a qualquer custo, obter mais e mais vantagens.

<sup>9</sup> Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

<sup>10</sup> Art. 100, parágrafo único, IV - interesse superior da criança e do adolescente: a intervenção deve atender prioritariamente aos interesses e direitos da criança e do adolescente, sem prejuízo da consideração que for devida a outros interesses legítimos no âmbito da pluralidade dos interesses presentes no caso concreto;

<sup>11</sup> XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

<sup>12</sup> Art. 1.255, parágrafo único. Se a construção ou a plantação **exceder consideravelmente** o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo (**grifo nosso**).

<sup>13</sup> § 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

A constitucionalização do direito civil não é apenas um termo vazio, sem utilização concreta, mas uma mudança densa que vem sendo operada no ordenamento jurídico de modo a garantir a despatrimonialização das normas de direito civil fazendo com que a pessoa humana seja mais importante que a coisa, que o direito subjetivo.

Antes que houvesse a publicação do novo Código Civil, diversas modificações legislativas e decisões jurisprudenciais já demonstravam a evolução do direito no sentido de garantir a valorização da pessoa. Desta forma, ia-se retirando vários títulos do antigo Código Civil e transferindo para outras legislações esparsas, como é o exemplo da Lei de Divórcio, do Estatuto da Mulher Casada. Enfim, a jurisprudência e as legislações que vinham sendo editadas, culminaram com a Constituição de 1988 que veio para garantir de vez a dignidade da pessoa humana como valor central do ordenamento jurídico. Veio de tal modo que fez cair por terra todas as “formulações conceitualistas que idealizavam o direito civil como estatuto das relações patrimoniais”<sup>14</sup>.

Percebe-se, portanto, que a cada dia que passa o direito civil é modificado pela necessidade que as tensões entre a norma e os fatos trazem para o ordenamento. E essa modificação vem sendo operada de forma a inserir nas legislações civis, que vão sendo editadas, os princípios que o constituinte originário quis que nortegassem a sociedade e as normas infraconstitucionais. Desta forma, na construção da “nova codificação civil”<sup>15</sup>, os princípios constitucionais sociais e individuais devem conduzir o legislador derivado, senão vejamos<sup>16</sup>:

Assim, as idéias (sic) de dignidade, liberdade, segurança, igualdade e justiça social, dentre outras, conduzirão a sociedade brasileira na busca de seus destinos e influenciarão, juridicamente, as reformas que se farão no plano da legislação ordinária, podendo-se ora destacar a edição da nova codificação civil.

Uma dessas alterações, que o Código Civil de 2002 trouxe, foi justamente a acessão inversa, para garantir que o princípio da função social da propriedade, que será abordado no próximo tópico, prevalecesse sobre o interesse patrimonial do proprietário, não permitindo que alguém que construiu, plantou, semeou, enfim, trabalhou arduamente em uma

---

<sup>14</sup> TEPEDINO, Gustavo. **A Constitucionalização do Direito Civil: perspectivas interpretativas diante do novo Código**. In César Fiuza; Maria de Fátima Freire de Sá; Bruno Torquato de Oliveira Naves. **Direito Civil: Atualidades**. 1. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2003, p. 128.

<sup>15</sup> BITTAR, Carlos Alberto; Carlos Alberto Bittar Filho. **Direito civil constitucional**. 3 ed. São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2003, p. 26.

<sup>16</sup> Ibidem, p. 26.



porção de terra, sempre perdesse o que cultivou, *lato sensu*, em favor do proprietário desidioso.

## 1.2 – A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE IMÓVEL

Antes de adentrar na análise da função social da propriedade imóvel, cabe-nos traçar algumas linhas a respeito do direito de propriedade garantido constitucionalmente situando-nos no tema para em seguida tratar deste princípio que incide diretamente no conteúdo deste direito subjetivo.

O direito de propriedade é o direito subjetivo patrimonial mais amplo do ordenamento jurídico. É um direito fundamental, garantido constitucionalmente, para assegurar a liberdade, a dignidade e outros valores essenciais da vida. É o entendimento que se depreende das seguintes linhas de Nelson Rosenvald<sup>17</sup>:

O direito subjetivo de propriedade acaba por se firmar como o mais amplo de todos os direitos subjetivos patrimoniais. Há sólidos argumentos que mantêm o caráter fundamental do direito de propriedade. Para além de seu reconhecimento constitucional expresso, são inegáveis a sua imutabilidade formal e material e a judicialidade plena. É o direito real por excelência, em torno do qual gravita o direito das coisas. Com efeito, a propriedade é um direito fundamental que, ao lado dos valores da vida, liberdade, igualdade e segurança, compõe a norma do art. 5º, caput, da Constituição Federal.

Nas primeiras linhas do capítulo destinado a tratar sobre propriedade na obra do jurista Orlando Gomes<sup>18</sup>, encontramos entendimento no mesmo sentido do exposto acima. “O direito real de propriedade é o mais amplo dos direitos reais – ‘*plena in re potesta*’”.

Apesar de ser um direito individual, é um direito absoluto e, portanto, gera efeito *erga omnes*, pois o exercício deste direito vincula a sociedade como um todo, uma vez que todos da coletividade deverão respeitar a posição de vantagem que o titular de uma coisa detém sobre a mesma. Novamente podemos extrair do jurista Nelson Rosenvald<sup>19</sup> entendimento que corrobora a afirmação proposta. Senão vejamos:

Em reforço à tutela genérica da inviolabilidade do direito de propriedade (art. 5º, caput), o art. 5º, inciso XXII, explicita que “é garantido o direito de propriedade”. Uma leitura completa do princípio seria a seguinte: “é garantido o direito subjetivo de propriedade em caráter *erga omnes*”. De fato, a

<sup>17</sup> ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 178-179.

<sup>18</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 109.

<sup>19</sup> ROSENVALD, op. cit., p 179.

propriedade é um direito subjetivo no qual o titular exercita o poder de dominação sobre um objeto, sendo que a satisfação de seu interesse particular demanda um comportamento colaboracionista da coletividade.

A Constituição Federal em seu art. 170, II, coloca a propriedade privada como princípio da ordem econômica. A proteção da propriedade significa a própria proteção da sociedade, garantia dos contratos e da segurança jurídica. Se houver intromissão indesejada em uma propriedade, haverá uma violação à liberdade e privacidade do titular daquela propriedade.

Assim como todo direito subjetivo, também o direito de propriedade é composto por faculdades jurídicas. São as chamadas faculdades jurídicas patrimoniais, quais sejam usar, gozar, dispor e reaver de quem quer que injustamente detenha. Tais faculdades jurídicas estão insculpidas no art. 1.228<sup>20</sup> do Código Civil de 2002, que garante as mesmas faculdades que o antigo Código Civil de 1916 no art. 524<sup>21</sup>.

O conteúdo positivo do direito de propriedade está indicado nas expressões, do antigo código, que permaneceram no novo, “usar, gozar e dispor de seus bens”, que aliás pressupõem a posse. A defesa especial desse direito, claramente, aparece nas palavras “de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”, que se referem à ação de reivindicação<sup>22</sup>.

A faculdade de usar, garante ao proprietário o poder de utilizar o seu bem de acordo com sua destinação econômica. Tal uso pode ser direto, quando o proprietário realiza utilização pessoal, ou indireto, quando é em favor de terceiro.

Cabe ressaltar que as faculdades não prescrevem pelo não-uso. Destarte, só a posse prolongada de terceiro pelos prazos legais provocará a mutação subjetiva da propriedade. Caso ninguém exercite poder de fato sobre a coisa, intocado restará o direito subjetivo, malgrado a desídia quanto a uma de suas faculdades<sup>23</sup>.

É importante, porém, lembrar que nos dias de hoje, a não utilização do bem ou seu uso anti-social pode acarretar a privação do direito de propriedade por parte do seu proprietário, devido, entre outros motivos, ao princípio da função social da propriedade.

<sup>20</sup> Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

<sup>21</sup> Art. 524, Código Civil de 1916. A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.

<sup>22</sup> BEVILAQUA, Clovis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado por Clovis Bevilacqua, volume III**. 2 ed. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1917, p. 51-52.

<sup>23</sup> ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 187.

Portanto, muitas vezes a faculdade de usar perde a característica de um poder e se converte em um dever jurídico para o proprietário<sup>24</sup>.

O proprietário também detém a faculdade de gozar do seu bem. Traduz-se na exploração econômica do mesmo. Estará gozando ou fruindo da coisa quando extrair frutos que sejam superiores à percepção dos frutos naturais, pois quando somente extrai frutos naturais, exercita apenas a faculdade de usar. Entrará na esfera do gozo quando alcançar frutos industriais, que são os decorrentes da intervenção do homem sobre a natureza, ou os frutos civis, que são rendas decorrentes do uso da coisa por terceiros.

“O *jus fruendi* exterioriza-se na percepção dos frutos e na utilização dos produtos da coisa”<sup>25</sup>. É o direito de explorar economicamente a coisa sob a titularidade do proprietário<sup>26</sup>. Traduz-se no exemplo clássico do direito que o proprietário tem de alugar a casa para terceiro e perceber os frutos do aluguel. O proprietário estará privado do poder de atuar diretamente sobre o bem, no entanto recebe o valor do aluguel que é um fruto civil.

A faculdade de dispor da coisa está consubstanciada no poder que detém o proprietário de alterar substancialmente a coisa. Tal alteração pode ser material ou jurídica.

Material se caracteriza por atos como a destruição ou abandono. Em se tratando de bens consumíveis, a disposição material é a mesma coisa que fruir da coisa. Conclui-se, portanto, que a disposição material não é objeto possível do presente capítulo que é a propriedade imóvel, pois a destruição ou o abandono vão de encontro às limitações impostas ao direito de propriedade e suas faculdades, pois são condutas anti-sociais.

A jurídica pode ser total ou parcial. Será total no caso de alienação, nesse caso ocorre alteração subjetiva do direito real. Alienação pode ser onerosa ou gratuita e em ambos os casos o adquirente sucede o alienante em todas as faculdades do bem e também recebe os ônus que eventualmente nele estejam gravados.

Será parcial quando colocar sobre a coisa algum gravame. Por exemplo, um usufruto ou hipoteca. Em qualquer dos casos o proprietário mantém o domínio sobre a coisa e

---

<sup>24</sup> ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 188.

<sup>25</sup> DINIZ, Maria Helena. **Direito Civil Brasileiro – Direito das Coisas**. Ed. Saraiva, São Paulo, 2002 *apud* PUGLIESE, Roberto. **Direito das Coisas**. 1 ed. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2005, p. 266.

<sup>26</sup> PUGLIESE, Roberto J.. **Direito das Coisas**. 1 ed. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2005, p. 266.

as suas demais faculdades, não há transferência de poderes dominiais para os novos titulares de direitos reais limitados<sup>27</sup>.

Em síntese, percebemos que nem sempre o proprietário terá consigo os poderes de uso, fruição e disposição. Essa dissociação eventualmente surgirá quando o proprietário pode dispor juridicamente da coisa, mas está privado de lhe conceder exploração econômica imediata (v.g. usufruto), ou quando possa obter frutos e produtos, mas esteja inibido de dispor (v.g. cláusula de inalienabilidade). Esta separação de poderes dominiais não ofende a essência do direito subjetivo de propriedade, que continua pertencendo exclusivamente a seu titular.<sup>28</sup>

A última das faculdades a ser abordada é a de reivindicar a coisa. Enquanto aquelas analisadas até o presente momento são tidas por elementos internos, pois trata-se de conteúdo positivo da norma, a faculdade de reivindicar é um elemento externo ou jurídico da propriedade. É assim chamada, pois representa a possibilidade do titular impedir, juridicamente, que terceiros exerçam ingerência indevida sobre sua propriedade.

Tal faculdade decorre do chamado direito de sequela que é uma característica dos direitos reais. A característica de sequela dos direitos reais decorre da oponibilidade *erga omnes* desse direito. Por este atributo o proprietário do bem tem o poder de persegui-lo e retirá-lo das mãos de quem injustamente o detenha, onde quer que se encontre. É a maior característica de que os direitos reais se dão na relação pessoa-pessoa e não pessoa-bem, pois a coisa se encontra sempre no exercício dos direitos de seu titulares, a este direito a coisa estará sempre submissa. A sequela está relacionada com o princípio da inerência ou da aderência, que significa que o direito subjetivo do titular da coisa, a esta adere e está com ela onde quer que ela esteja, por isso é possível ao proprietário persegui-la e retirá-la das mãos de quem injustamente a detenha ou possua.

Nas palavras de Luiz Guilherme Loureiro<sup>29</sup>:

A faculdade de persecução ou reipersecução é uma característica do direito real que permite ao seu titular a possibilidade de reivindicar o bem das mãos de quem quer que injustamente o detenha. Em outras palavras, o titular do direito real tem o poder de sequela, podendo alcançar e reivindicar a coisa das mãos de quem quer que injustamente a detenha.

A pretensão reivindicatória existe para possibilitar que o titular de uma coisa se proteja de lesões, ao seu direito subjetivo de propriedade, que sofreu ou está prestes a

<sup>27</sup> ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 189.

<sup>28</sup> Ibidem, p. 189-190.

<sup>29</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos reais: à luz do Código Civil e do direito registral**. 1 ed. São Paulo: Editora Método, 2004, p. 96.

sofrer. De nada adiantaria ser conferido ao proprietário todas as faculdades anteriores se este não tivesse meios concretos para reaver seu bem de quem o possui injustamente. Para efetivar a faculdade de sequela existe a ação reivindicatória. A ação reivindicatória é consequência do direito de sequela.

No entanto, apesar de todas essas faculdades decorrentes do direito de propriedade, frise-se, o proprietário não é senhor absoluto de sua terra. Quis o legislador constituinte originário direcionar o exercício desse direito, de forma a garantir que o proprietário não fizesse mal uso de tão importante direito, garantia fundamental do indivíduo. Tal direcionamento opera-se pela função social da propriedade, que não deve confundir-se com uma limitação ao direito de propriedade.

O exercício do direito de propriedade sofre, não é de hoje, inúmeras e variadas limitações. Há muito o direito de propriedade deixou de ser a senhoria absoluta do proprietário no exercício das faculdades de usar, gozar e dispor. O direito de vizinhança, os direitos reais sobre coisa alheia e o poder de polícia são alguns exemplos de limitações ao direito do proprietário.

Todavia, a função social da propriedade não se confunde com nenhuma dessas restrições. A função social não surge do Texto Constitucional como mero limite ao exercício do direito de propriedade, mas como princípio básico que incide no conteúdo do direito, fazendo parte de sua estrutura. Não se pode elaborar conceito de propriedade sem função social<sup>30</sup>.

A concepção absoluta do direito de propriedade, herdada do direito romano e estatuída no Código Civil de 1916, passou a sofrer alterações devido a movimentações sociais, mormente devido à grande desigualdade social que se gerou com as revoluções burguesas.

Com o passar do tempo, com esse aumento de desigualdade, passou-se a questionar a propriedade privada pela formulação de sua função social. Tal conceito nasceu do acirramento das desigualdades sociais e da crescente consciência e reivindicação do povo por igualdade plena.<sup>31</sup>

Para o ordenamento jurídico brasileiro, foi na Constituição de 1934 que, pela primeira vez, se insculpiu a função social da propriedade, embora não se tenha utilizado

---

<sup>30</sup> GONDINHO, André Osorio. **Função social da propriedade**. In, Gustavo Tepedino. **Problemas de direito civil-constitucional**. 1 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2000, p 419.

<sup>31</sup> FILHO, Waldyr Grisard. **A função social da propriedade (do direito de propriedade ao direito à propriedade)**. In Carmem Lucia Silveira Ramos. **Direito Civil Constitucional: situações patrimoniais**. 1 ed. Curitiba: Juruá, 2002, p. 234-235.

exatamente estes termos. Nela se afirmou que a propriedade não poderia ser exercida contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinasse.

Apesar de não ter sido editada lei complementar para regulamentar o exercício do direito de propriedade segundo os interesses sociais, claramente “a Constituição de 1934 absorveu os ventos de modificação do capitalismo que então sopravam e cujas primeiras brisas foram sentidas nas Constituições Mexicana (1917) e Alemã (1919)”<sup>32</sup>. Tal passo foi importante para que se começasse a modificar o entendimento do caráter absoluto do direito de propriedade.

A Constituição do Estado Novo de Vargas, no entanto, datada de 1937, “não reproduziu o espírito da que lhe fora anterior”<sup>33</sup>, deixando a cargo de lei complementar definir o conteúdo e os limites que regulassem o exercício do direito.

A Constituição de 1946, conhecida como “redemocratizadora”, inseriu, no artigo 147, novamente, a proibição do uso da propriedade em desconformidade com o bem estar social. No artigo 141, §16 o constituinte não modificou o direito de propriedade, mas, por outro lado, no art. 147, modificou substancialmente a previsão normativa da propriedade no direito brasileiro: inaugura-se o condicionamento do exercício do direito de propriedade ao bem-estar social e permite-se a promoção da justa distribuição da propriedade<sup>34</sup>.

Foi na Constituição de 1967 e na Emenda Constitucional de 1969 que, pela primeira vez, utilizaram o termo “função social da propriedade” para tratar da necessidade de compatibilização entre os interesses do proprietário e as necessidades da sociedade<sup>35</sup>. Entretanto, apesar de utilizar o termo “função social da propriedade”, o legislador não incluiu o princípio como garantia fundamental, como fez o constituinte de 1988.

Hodiernamente, a exigência do cumprimento da função social da propriedade e sua delimitação encontram-se na Carta Magna do ordenamento nos artigos 5º, XXIII<sup>36</sup>, 170, III<sup>37</sup>, 182, §2º<sup>38</sup>, 184<sup>39</sup>, *caput* e 185, parágrafo único<sup>40</sup>, dentre outros.

---

<sup>32</sup> GONDINHO, André Osorio. **Função social da propriedade**. In, Gustavo Tepedino. **Problemas de direito civil-constitucional**. 1 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2000, p. 409.

<sup>33</sup> FILHO, Waldyr Grisard. **A função social da propriedade (do direito de propriedade ao direito à propriedade)**. In: Carmem Lucia Silveira Ramos. **Direito Civil Constitucional: situações patrimoniais**. 1 ed. Curitiba: Juruá, 2002, p. 234-235.

<sup>34</sup> GONDINHO, op. cit., p. 411.

<sup>35</sup> Ibidem, p. 411.

<sup>36</sup> Art. 5º, XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

A Constituição de 1988 incluiu o princípio da função social no rol dos princípios da ordem econômica e colocou-o no posto das garantias fundamentais, conferindo poder ainda maior ao mencionado instituto.

A inserção da função social da propriedade no rol dos direitos e garantias fundamentais significa que a mesma foi considerada pelo constituinte como regra fundamental, apta a instrumentalizar todo o tecido constitucional e, por via de consequência, todas as normas infraconstitucionais, criando um parâmetro interpretativo do ornamento jurídico<sup>41</sup>.

Portanto, ao estabelecer este norte ao direito subjetivo de propriedade, o constituinte originário, de certa forma, retirou o caráter absoluto do direito de propriedade, pois, agora, o proprietário não mais pode dar a destinação que quiser ao seu bem, explorá-lo da forma que bem entender. O proprietário deve, primeiramente, gerir seu imóvel de forma a garantir o desenvolvimento de toda a sociedade, devendo exercitar seu direito em prol da coletividade, através da produtividade.

A função social da propriedade visa defender a sociedade do egoísmo daquele que não utiliza sua propriedade, ou dá uma má destinação à mesma. Não significa que será tolhido o direito à propriedade, mas que este será regulado não só pelos interesses do proprietário, mas também pelos interesses econômicos, políticos e sociais da coletividade.

Dentro do princípio constitucional da função social da propriedade, portanto, podemos identificar pelo menos três destinatários, quais sejam, o proprietário, que deve conferir função social à sua propriedade, o legislador que não devem criar normas infraconstitucionais que confiram poderes ao proprietário que extrapolem a função social da propriedade e o juiz que deve saber aplicar o princípio ao caso concreto, sem abusar nem deixá-lo como letra morta na lei.

---

<sup>37</sup> Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:  
III - função social da propriedade;

<sup>38</sup> Art. 182, §2º - § 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

<sup>39</sup> Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

<sup>40</sup> Art. 185, Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social.

<sup>41</sup> TEPEDINO, Gustavo. **A Nova Propriedade (o seu conteúdo mínimo, entre o Código Civil, a legislação ordinária e a Constituição)**, Revista Forense, v. 306, 1989 *apud* André Osorio Gondinho. **Função social da propriedade**. In, Gustavo Tepedino. **Problemas de direito civil-constitucional**. 1 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2000, p 412.

Não se deve entender o que foi abordado até o momento como interesses antagônicos, como se a função social existisse para acabar com o direito à propriedade privada. Distante disso, a função social serve para incentivar o proprietário a usar, de fato, sua propriedade, dando-lhe uma finalidade, seja edificando, seja plantando, mas que não a detenha somente por “status”.

A função social de forma alguma retira os poderes que o proprietário possui sobre seu bem de usar, gozar, fruir e dispor. Muito pelo contrário, a função social estimula o exercício de tais poderes. É ela a mola que impulsiona o proprietário a utilizar os seus poderes, dando assim um fim social ao seu imóvel.

Sendo assim, a função social não deve ser entendida como um limite ao exercício dos poderes estruturais do proprietário. Limites sobre a propriedade existem de muito tempo, como os direitos reais sobre coisas alheias, dentre outros, mas a função social não se enquadra nessas limitações à propriedade, não deve ser encarada desta forma. Encontramos o mesmo entendimento nas palavras de Orlando Gomes<sup>42</sup>:

(...) A diferença está em que as limitações atingem o exercício do direito de propriedade, não a sua substância, e em que só se justificam se uma nova concepção do direito de propriedade é aceita.

A resposta segundo a qual a função social da propriedade é antes uma concepção com eficácia autônoma e incidência direta no próprio direito consente elevá-la à dignidade de um princípio que deve ser observado pelo intérprete tal como sucede em outros campos do Direito Civil, como o princípio da boa-fé nos contratos.

Limitações a direitos visam comprimir o titular do direito ao seu uso, não é esse o objetivo da função social. Seu objetivo é promover os direitos fundamentais do ordenamento. Nada mais é do que fazer com que o proprietário use os seus poderes para que a propriedade atinja a finalidade estatuída na Constituição.

### **1.3 – MODOS AQUISITIVOS DA PROPRIEDADE IMÓVEL NO CÓDIGO CIVIL DE 2002**

Cabe ressaltar, preliminarmente, que o ordenamento jurídico pátrio adotou o sistema de aquisição de propriedade imóvel que constitui ato jurídico complexo. É chamado de ato jurídico complexo porque não basta o simples acordo de vontade entre as partes, sendo

---

<sup>42</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 128.



necessário justo título e forma. O sistema jurídico brasileiro seguiu o sistema romano de aquisição de propriedade imóvel. Nas palavras de Maria Helena Diniz<sup>43</sup>:

Os negócios jurídicos, em nosso sistema jurídico, não são hábeis para transferir o domínio de bem imóvel. Para que se possa adquiri-lo, além do acordo de vontades entre adquirente e transmitente é imprescindível o registro do título translativo na circunscrição imobiliária competente.

Há três sistemas distintos, quais sejam, o romano, o francês e o germânico. O mais simples dos três é o sistema francês onde o título, por si só, é capaz de operar o efeito translativo do domínio. O simples acordo de vontades, externado no contrato, basta para transferir a propriedade imóvel, estando implícita no próprio contrato a formalidade da tradição. O sistema jurídico brasileiro, anterior ao Código Civil de 1916, adotava tal concepção, conforme ensinamento do jurista Caio Mário<sup>44</sup>:

Nosso direito anterior ao Código de 1916, desprendendo-se do passado histórico, atribuiu força translativa ao contrato, admitindo que os imóveis se transmitissem *solo consensu*, e, desta sorte, perfilhava doutrina análoga à do Código Francês (art. 712), bem como dos que a este se prenderam pela mesma técnica (italiano, espanhol). Considerava-se, então, que a propriedade se transmitia exclusivamente pelo contrato, sem a necessidade de outra qualquer exigência.

No sistema romano, adotado pelo Brasil, como já mencionado, se faz necessário o registro do título aquisitivo da propriedade. Só por ele o adquirente passa a ser detentor de direitos reais sobre a coisa e oponíveis a terceiro. É necessário que esse ato jurídico, acordo de vontade, se complete pela observância de uma forma, a que a lei atribui a virtude de transferir o domínio da coisa<sup>45</sup>. No entanto, o registro do título para o ordenamento jurídico brasileiro tem presunção *juris tantum*, não se admitindo responsabilidade do poder público por eventuais falsidades de registros, conforme nos ensina Washington de Barros Monteiro<sup>46</sup>:

Entre nós, inexistente tão rígida organização imobiliária. O registro confere apenas presunção *juris tantum* de domínio. Não temos cadastro com a mesma estrutura e organização, de modo que qualquer deficiência no funcionamento do registro jamais induzirá responsabilidade do poder público.

<sup>43</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 130.

<sup>44</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil, volume IV, direitos reais**. 20 ed. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 100.

<sup>45</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 157.

<sup>46</sup> MONTEIRO, Washington de Barros e MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil, volume 3: direito das coisas**. 40 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 118.

O que difere o sistema romano, e consequentemente o brasileiro, do sistema germânico é o rigor que é conferido ao registro. No sistema alemão o registro também é imprescindível e devido à complexidade e organização extrema dos livros cadastrais, o que neles se encontra tem caráter absoluto. Só é proprietário aquele que possui o seu nome registrado e vinculado a uma propriedade. Desta forma, qualquer erro que venha a acontecer e seja provado diante de tal sistema será passível de responsabilização do Estado. Nesse sentido, novamente retiramos o ensinamento de Washington de Barros Monteiro<sup>47</sup>:

Aproximou-se nosso legislador, destarte, do sistema germânico, atenuando-lhe, porém, o rigor. Com efeito, no sistema alemão, o registro é também imprescindível e tem valor absoluto. Só é proprietário aquele em cujo nome se acha registrado o imóvel, o que constar dos livros cadastrais *pro veritate habetur*. Compra mal quem adquire de pessoa cujo nome não figure no registro imobiliário. O cadastro constitui o espelho fiel da situação imobiliária. Se alguém, louvado em suas informações, adquire determinada propriedade, que vem a perder mais tarde, por força de decisão judicial, tem direito a voltar-se contra o Estado, para dele reclamar indenização.

Após tratar dos sistemas existentes para aquisição do domínio, é importante trazer uma das classificações do modo de aquisição de propriedade, qual seja, o que considera a causa da aquisição. Quanto à causa da aquisição, esta pode ser originária ou derivada.

Será originária, para alguns doutrinadores, quando não houver relação jurídica anterior entre o adquirente o antigo proprietário. Na concepção de outros doutrinadores, por exemplo, Caio Mário, diz-se originária, quando o indivíduo, num dado momento, torna-se dono de uma coisa que jamais esteve sob o senhorio de alguém<sup>48</sup>. Em ambos os casos, o importante é que quando a aquisição da propriedade opera-se de forma originária, não ocorre a transmissão do bem de uma pessoa a outra e o adquirente passa a ser pleno proprietário do bem, sendo apagados quaisquer gravames ou vícios que porventura existissem à época da aquisição.

Diz-se derivada a aquisição quando houver transmissibilidade de domínio, por ato *causa mortis* ou *inter vivos*. Tal se dá no direito hereditário e em negócio jurídico seguido de registro.<sup>49</sup> Consequentemente, a propriedade transfere-se com os mesmos

---

<sup>47</sup> MONTEIRO, Washington de Barros e MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil, volume 3: direito das coisas**. 40 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 118.

<sup>48</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil, volume IV, direitos reais**. 20 ed. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 97.

<sup>49</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 128.

atributos, restrições e qualidades que possuía no patrimônio do transmitente.<sup>50</sup> Sendo assim, o novo proprietário adquirirá a coisa da mesma forma e gravada pelos mesmos direitos ou com os vícios que se encontravam na propriedade à época da transmissão.

Quanto aos modos de aquisição da propriedade imóvel, o Código Civil de 2002 consagrou o registro, também chamado de transcrição<sup>51</sup>, a acessão e a usucapião, sendo também a sucessão hereditária um modo de adquirir a propriedade, mas tamanha sua complexidade, o Código dedica um livro inteiro para disciplinar a matéria no Direito das Sucessões. Seguindo a ordem do Capítulo II, do Título III, do Livro III do Código Civil de 2002, que trata dos modos aquisitivos, em primeiro lugar temos a usucapião.

A usucapião é modo aquisitivo da propriedade e também de outros direitos reais. Em que pese muitos doutrinadores confundirem e chamarem-na de prescrição aquisitiva, equiparando-a ao instituto da prescrição, o termo encontra-se equivocado, pois apesar de terem em comum o decurso do tempo para que surjam os efeitos e influenciem as relações jurídicas, muitas outras são as distinções entre uma e outra. Enquanto a prescrição extingue pretensões, a usucapião é forma de adquirir o direito de propriedade e outros direitos reais, que permitam a posse, apesar de também extinguir o direito do antigo proprietário. Da mesma forma que a prescrição pressupõe inércia do sujeito de direito por determinado lapso temporal, a usucapião também necessita de tal inércia por parte do proprietário, mas isso só não basta, devendo haver posse continuada por outrem que virá a adquirir a propriedade. Entre outras diferenças, por fim, a prescrição é negativa, nasce da inércia e o seu efeito é dissolver uma obrigação, paralisando o direito do outro, não é instituto que gera direitos, enquanto a usucapião é positiva, na ocorrência da mesma, predomina a força geradora a causa de perda do domínio do proprietário e a aquisição por parte do possuidor<sup>52</sup>.

A usucapião para se operar deve obedecer a determinados requisitos, quais sejam, a posse mansa e pacífica, por determinado período de tempo, com o intuito de adquirir a propriedade. Desconsiderando a especificidade do tempo no artigo 1238 do Código Civil<sup>53</sup>, podemos encontrar os requisitos gerais citados acima neste artigo. Note-se que também não

---

<sup>50</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 161.

<sup>51</sup> Ibidem, p. 163.

<sup>52</sup> LAFAYETTE *apud* GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 186.

<sup>53</sup> Art. 1238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

basta apenas que se passe o decurso de tempo transcrito no artigo, que a posse seja mansa e pacífica e com o intuito de adquirir propriedade, devendo, após estes requisitos preenchidos, ser solicitado ao juiz para que assim o declare por sentença que será o título hábil a ser registrado em cartório, só assim operando a aquisição plena da propriedade.

Apesar de poucos doutrinadores entenderem ser a usucapião um modo derivado de aquisição de propriedade, a maioria dos doutrinadores e inclusive o Supremo Tribunal Federal já consolidou o entendimento no sentido contrário, de que a usucapião é modo originário. Senão vejamos a ementa da decisão da Corte Suprema<sup>54</sup> que assim decidiu:

Imposto de transmissão de imóveis. Alcance das regras dos arts. 23, inc. I, da Constituição Federal e 35 do Código Tributário Nacional. Usucapião. A ocupação qualificada e continuada que gera o usucapião não importa em transmissão da propriedade do bem. A legislação tributária é vedada “alterar a definição, o conteúdo e o alcance dos institutos, conceitos e formas do direito privado” (art. 110 do C.T.N.). Registro da sentença de usucapião sem pagamento do imposto de transmissão. Recurso provido declarando-se inconstitucional a letra h, do inc. I, do art. 1º, da Lei 5.384, de 27.12.66, do Estado (sic) do Rio Grande do Sul.

Uma das alterações que sofreu tal instituto do Código de 1916 para o de 2002 foi no lapso temporal necessário para usucapir uma propriedade. O maior decurso de tempo necessário para se usucapir uma propriedade era de 20 anos e o menor de 10 anos, conforme do disposto nos arts. 550 e 551, ambos do Código Civil de 1916<sup>55</sup>. No Código Civil de 2002 é possível operar, em algumas ocasiões, a usucapião em reduzido prazo de tempo, como no art. 1.239<sup>56</sup>. Note que há a necessidade de tornar a terra possuída produtiva por seu trabalho ou da família e nela constituir moradia, o que é um desejo claro do legislador que à propriedade seja conferida função social e não seja tutelada a desídia do proprietário que permaneceu inerte. Tais modalidades de usucapião, com reduzido prazo de tempo, são

<sup>54</sup> Decisão do plenário do Supremo Tribunal Federal no RE 94.580-6/RS.

<sup>55</sup> Art. 550. Aquele que, por 20 (vinte) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título de boa fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.

Art. 551. Adquire também o domínio do imóvel aquele que, por 10 (dez) anos entre presentes, ou 15 (quinze) entre ausentes, o possuir como seu, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé.

<sup>56</sup> Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

conhecidas por usucapião especial e as características fundamentais desta categoria especial de usucapião baseiam-se no seu caráter social<sup>57</sup>.

Em seguida o Código Civil passa a tratar do modo aquisitivo de propriedade pelo registro. Conforme tratado nas primeiras linhas deste tópico, o mero acordo de vontades, o negócio jurídico *inter partes* não é suficiente para operar a transmissão de domínio da propriedade imóvel, sendo necessário o registro do título translativo de domínio do respectivo Cartório de Registro de Imóveis. É exatamente isto o que dispõe o artigo 1.245 do Código Civil<sup>58</sup>. Sendo assim, temos que necessitam de registro os negócios jurídicos a seguir: compra e venda, troca, dação em pagamento, doação, transação em que entre imóvel estranho ao litígio<sup>59</sup>.

Os principais efeitos do registro são a publicidade, que confere efeito *erga omnes* ao pacto de vontades e confere ao novo proprietário os direitos reais sobre a coisa, sendo necessário o registro ser realizado pelo órgão competente do Estado, a legalidade, pois o título registrado tem presunção, *juris tantum*, de legalidade do direito proprietário, uma vez que o registro só será efetuado caso não haja irregularidades nos documentos. Também é efeito do registro a força probante, tal efeito é fundado na fé pública do registro e é presumido que o direito real sobre a propriedade pertence àquele cujo nome consta do registro.<sup>60</sup>

Outro efeito do registro é a continuidade, efeito este que decorre do registro ser modo derivado de aquisição da propriedade, portanto, é imprescindível que o imóvel que será registrado, no momento do registro, esteja no nome do alienante, ou transmitente. O referido efeito está insculpido no art. 195 da Lei de Registros Públicos<sup>61</sup>, n.º 6.015 de 1973. Também é efeito do registro a obrigatoriedade, uma vez que o próprio Código define que é imprescindível o registro para que se opere a transferência do domínio. Por fim, dentre outros efeitos, cabe ressaltar o da retificação ou anulação, insculpido no art. 1.247 do Código Civil<sup>62</sup>,

<sup>57</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil, volume IV, direitos reais**. 20 ed. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 130.

<sup>58</sup> Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

<sup>59</sup> GOMES, Orlando *apud* DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 130.

<sup>60</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 134-135

<sup>61</sup> Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

<sup>62</sup> Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

uma vez que o registro não tem presunção absoluta, caso tenha algum erro poderá ser solicitada sua retificação ou até mesmo a anulação.<sup>63</sup>

Apesar de não estar na parte dos modos de aquisição de propriedade, a sucessão hereditária constitui modo aquisitivo derivado, no qual o adquirente sucede em todos os direitos reais e processuais do transmitente, e nas obrigações dele para com terceiros, visto que o sucessor continua a pessoa de quem o adquirente recebe a coisa<sup>64</sup>.

Por fim, o último modo aquisitivo que o Código Civil disciplina é o da acessão. Trataremos brevemente da acessão nesse capítulo, pois a mesma será mais detalhada no capítulo seguinte. Cabe, preliminarmente, conceituar e definir a natureza jurídica da acessão. Nas palavras de Clovis Bevilacqua, acessão é o modo originário de adquirir, em virtude do qual fica pertencendo ao proprietário tudo quanto se une ou se incorpora ao seu bem<sup>65</sup>. É modo originário, pois assim que ocorre a acessão, o proprietário da coisa acedida (principal) passa a ser o proprietário da coisa acedente (acessória) independentemente de qualquer título transmissivo de proprietário de um para outro. Também porque se caracteriza pela definitividade da incorporação, uma vez que ainda que o bem acedente seja retirado do bem principal, aquele não retornará ao domínio do antigo proprietário.

O proprietário de um bem será também proprietário de tudo que se aderir ao seu bem original, ou seja, tudo que for incorporado, de forma natural ou por interferência humana, a um determinado bem, pertencerá ao proprietário do bem ao qual foram incorporadas determinadas coisas, é essa a regra geral, consubstanciada no jargão de que “o acessório segue o principal”.<sup>66</sup> O que se adere de forma natural é chamado de acessão natural e o que se adere por interferência humana é chamada de artificial<sup>67</sup>. O que se acrescenta à coisa antiga formando uma coisa nova deve, necessariamente, vir do exterior dessas coisas. Desta forma, frutos e produtos da coisa não são acessão, pois derivam do interior da coisa, constituindo, assim, bens acessórios.<sup>68</sup> As acessões naturais são a formação de ilhas, a

<sup>63</sup> DINIZ, op. cit., p. 135-136.

<sup>64</sup> Laffayette *apud* GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 162.

<sup>65</sup> BEVILAQUA, Clovis. **Direito das Coisas, 1º volume**. Edição Histórica. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1941, p. 155.

<sup>66</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos reais: à luz do Código Civil e do direito registral**. 1 ed. São Paulo: Editora Método, 2004, p. 131.

<sup>67</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 137.

<sup>68</sup> MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado. Parte Especial, tomo XI**. 4 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais LTDA., 1977, p. 160.

aluvião, a avulsão e o álveo abandonado e as acessões artificiais são as construções e plantações. Estas duas últimas serão objetos de maior detalhamento no capítulo que se segue, enquanto as acessões naturais não serão detalhadas, pois não são importantes para o tema do presente trabalho que se restringe especificamente às modalidades de acessão artificial.

## CAPÍTULO 2

### 2.1 - ACESSÕES ARTIFICIAIS: FUNDAMENTOS, PROBLEMAS JURÍDICOS E ESPÉCIES

A acessão artificial é modo aquisitivo proprietário, quando há aumento do objeto da propriedade em razão de força humana externa. Os fundamentos que tornam a acessão artificial um modo aquisitivo dominial são: que seja incorporada à propriedade de determinado sujeito uma **coisa nova** e que esta seja **definitiva**, do contrário não ocorrerá a acessão. Conforme ensinamento de Nelson Rosenvald:

Esse acréscimo de duas coisas que se unem formando uma entidade nova, invariavelmente, surge do exterior da coisa, passando a integrá-la física ou juridicamente (...) Ademais, a acessão é qualificada pela definitividade, na medida em que a eventual desincorporação da coisa ao bem principal não acarreta o retorno da propriedade ao antigo dono. Por conseguinte, se a construção realizada no terreno alheio for demolida ela não retornará à propriedade do titular<sup>69</sup>.

Diante desta assertiva, pode-se dizer então que não se confunde com a benfeitoria, por consistir a acessão artificial em uma obra que cria coisa nova, enquanto a benfeitoria é um melhoramento da coisa já existente ou já incorporada.<sup>70</sup> Isto também é corroborado por Clovis Bevilacqua<sup>71</sup> quando diz que o Código Civil não menciona a aquisição dos frutos – aqui cabe lembrar que também o Código Civil de 2002, assim como o de 1916, não mencionou tal aquisição – porque estes são apenas incrementos da coisa, por seu próprio desenvolvimento. Sobre eles, o proprietário exerce o seu direito, como sobre qualquer parte componente da coisa.

Dois problemas principais surgem quando se trata de acessão. O primeiro é a quem deve ser atribuída a propriedade da coisa nova aderida à principal e o segundo é qual a consequência patrimonial da solução do primeiro. Haverá indenização em favor daquele que perder a propriedade? Para resolver o primeiro problema, trazemos as seguintes linhas de Orlando Gomes<sup>72</sup>:

Costuma-se invocar como fundamento da acessão o princípio de que o acessório segue o principal.

<sup>69</sup> ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 330-331.

<sup>70</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos reais: à luz do Código Civil e do direito registral**. 1 ed. São Paulo: Editora Método, 2004, p. 132.

<sup>71</sup> BEVILAQUA, Clovis. **Direito das Coisas, 1º volume**. Edição Histórica. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1941, p. 155.

<sup>72</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 174-175.



Opinam vários civilistas que o fundamento da *acessão contínua* deve ser buscado em um conceito racional de necessidade e de utilidade, que, como informam Gomes e Muñoz, se apóia em duas considerações, sendo uma de índole prática e a outra de índole racional ou jurídica. A razão de ordem prática está em que é preferível, por mais vantajosa, atribuir a propriedade da coisa nova ao dono da principal do que estabelecer um condomínio difícil de administrar e contrário à economia.<sup>73</sup> A razão de ordem jurídica é que, pela união das coisas, que as torna inseparáveis, forma-se, em verdade, uma coisa nova, sendo natural que a sua propriedade seja atribuída ao dono da coisa anterior que for mais importante,<sup>74</sup> como expõem Colin e Capitant, já que são os caracteres dessa coisa que dominam a *res nova*.

Fica claro, então, que a propriedade da coisa nova incorporada à principal será destinada ao proprietário da coisa principal. No entanto, surge, com isso, o segundo problema: haverá indenização àquele que construiu ou plantou em solo alheio e perdeu a propriedade dos materiais? Haverá indenização pela mão-de-obra que empregou para edificar ou plantar? A lei determina que, em geral, será indenizado aquele que perder a propriedade da coisa acessória em favor do proprietário do bem principal, evitando, assim, o enriquecimento sem causa, não obstante, haver casos, por exemplo, quando caracterizada a má-fé do construtor, em que não terá direito à indenização aquele que perde a propriedade dos materiais utilizados.

A *acessão* divide-se em duas espécies, quais sejam, a *acessão discreta*, que não é uma *acessão* propriamente dita, e a *acessão contínua*. A *acessão discreta* está consubstanciada no aumento da coisa do interior para o exterior. Decorre dos direitos que o proprietário tem sobre a coisa, por exemplo, de usar, gozar e fruir, como já tratado nos capítulos anteriores. A *acessão contínua* decorre de forças externas, humanas ou naturais, aplicadas sobre determinada propriedade. De forma a esclarecer tal divisão doutrinária, colacionamos o entendimento de Orlando Gomes:

Na acepção restrita, por conseguinte, a *acessão* é o aumento do volume ou do valor do objeto da propriedade, devido a forças externas. Numa palavra, é *acessão contínua*, pela qual a uma coisa se une ou se incorpora a outra por ação humana ou causa natural. O proprietário da coisa principal adquire a propriedade da coisa acessória, que se lhe uniu ou incorporou. Há, enfim, como nota Barassi, uma alteração quantitativa ou qualitativa da coisa. Há *acessão discreta*, isto é, o aumento da coisa de dentro para fora, não é

<sup>73</sup> GOMES e MUÑOZ, Derecho Civil Mexicano *apud* GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 175.

<sup>74</sup> COLIN E CAPITANT, Derecho Civil Mexicano *apud* GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 175.

acessão propriamente dita. Suas consequências se acham subordinadas, por entendimento pacífico, ao princípio de que *accessorium cedit principali*.<sup>75</sup>

A acessão contínua, por sua vez, divide-se em acessão natural ou artificial, conforme a coisa acessória incorporada à principal tenha ocorrido por fenômenos da natureza ou por interferências humanas, respectivamente. Como já mencionado anteriormente, as acessões naturais são a formação de ilhas, a aluvião, a avulsão e o abandono de álveo, que não serão detalhadas nesse trabalho, pois não são importantes para a resolução do problema e da hipótese de verificação apresentados. A acessão artificial são as construções e plantações. Essa divisão entre acessões naturais e artificiais é doutrinária, o legislador não dividiu o Código Civil desta forma.<sup>76</sup>

A acessão artificial divide-se, ainda, doutrinariamente, em acessão direta ou inversa. Essa divisão somente ocorreu com as inovações trazidas no Código Civil de 2002, pois até então, no Código Civil de 1916, só existia a possibilidade da acessão direta. Tal divisão é assim tratada, pois, a acessão chamada direta segue a regra geral do princípio milenar *superficies solo cedit*, ou seja, tudo que se incorpora em determinado bem pertence ao seu proprietário e presume-se feito às suas custas.<sup>77</sup> A acessão chamada inversa veio para quebrar essa regra, em observância ao princípio da função social da propriedade. É assim chamada, inversa ou invertida<sup>78</sup>, pois quando ocorrer, não será o proprietário do bem que adquirirá a propriedade do material utilizado em seu terreno, mas será aquele que construiu ou plantou em terreno alheio que irá adquirir a propriedade total ou parcial do terreno, dependendo do valor econômico ou social do que tenha construído ou plantado.

Para melhor elucidar as soluções adotadas pelo legislador para cada caso, trataremos das hipóteses de acessões artificiais e seus desfechos elencadas no Código Civil de 2002, algumas com dispositivos correspondentes no Código Civil de 1916 e outras hipóteses que constituíram inovação no Código Civil de 2002 para melhor atender aos princípios constitucionais, mormente o da função social da propriedade.

---

<sup>75</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 173.

<sup>76</sup> MONTEIRO, Washington de Barros e MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil, volume 3: direito das coisas**. 40 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 127.

<sup>77</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 146.

<sup>78</sup> DINIZ, Ibidem, p. 147.

## 2.2 - ACESSÃO ARTIFICIAL DIRETA NO CC/16 E CC/02

As hipóteses legais de acessão direta no Código Civil de 2002 e no Código Civil de 1916 estão insculpidas nos artigos 1.254, 1.255, 1.256 e 1.257 e 546, 547, 548 e 549, respectivamente.

Nesse sentido, cumpre, neste tópico, abordar tais situações normativas. Assim, a primeira hipótese a ser examinada é a do artigo 1.254<sup>79</sup>, que encontra dispositivo idêntico no art. 546<sup>80</sup> do Código de 1916. Neste caso, alguém usa materiais alheios para edificar, plantar, ou semear em seu próprio terreno. O dono do terreno irá adquirir a propriedade dos materiais que utilizou e deverá indenizar o proprietário apenas no valor dos materiais, à época que tomou-os por seus, se procedeu de boa-fé. No entanto, se de má-fé procedeu deverá indenizar além do valor dos materiais as perdas e danos que porventura sofreu o dono dos materiais. Clovis Bevilacqua, novamente, ensina o porquê de aceitar a acessão ainda quando decorrente da má-fé do proprietário:

“Admite-se a acessão neste caso, apesar da má-fé, em atenção aos melhoramentos realizados, cuja destruição não aproveitaria ao proprietário dos materiais, plantas ou sementes, mas cuja conservação será útil à sociedade”.<sup>81</sup> Percebe-se, desta forma, que caso o proprietário que utilizou materiais alheios esteja de boa-fé e o proprietário destes tenha sofrido perdas e danos decorrentes de tal utilização, não será indenizado, pois o dono do terreno que utilizou os materiais de veras tinha aqueles materiais por seus. E caso o dono do terreno estivesse de má-fé, ainda assim adquire os materiais utilizados, sendo que, nesse caso, além de indenizar o dono dos materiais utilizados pelo valor destes, deverá também indenizá-lo em perdas e danos, se houver.

Percebe-se, neste ponto que o legislador privilegia aquele que deu função social aos materiais, plantas e sementes, pois seu verdadeiro dono não os utilizou e ficou inerte enquanto o proprietário do imóvel utilizava-os em seu terreno. Por força do artigo 1.253

---

<sup>79</sup> Art. 1.254. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno próprio com sementes, plantas ou materiais alheios, adquire a propriedade destes; mas fica obrigado a pagar-lhes o valor, além de responder por perdas e danos, se agiu de má-fé.

<sup>80</sup> Art. 546. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno próprio, com sementes, plantas ou materiais alheios, adquire a propriedade destes; mas fica obrigado a pagar-lhes o valor, além de responder por perdas e danos, se obrou de má-fé.

<sup>81</sup> BEVILAQUA, Clovis. **Direito das Coisas, 1º volume**. Edição Histórica. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1941, p. 162.

do Código Civil de 2002,<sup>82</sup> pode-se dizer que é o terceiro, que teve os seus materiais utilizados, quem deverá provar que aquele material utilizado era seu, pois, em princípio tudo que é construído ou plantado em um terreno presume-se feito pelo proprietário e às suas custas. Segue o mesmo entendimento o ilustre jurista Pontes de Miranda, senão vejamos:

O art. 545<sup>83</sup> contém regra de presunção, de certa relevância se o proprietário é o possuidor, porque dá o ônus da prova ao que entende que não foi o proprietário que construiu ou plantou e à sua custa, e, se o proprietário não é o possuidor próprio, porque põe o possuidor, que tem de restituir a coisa, com ônus de alegar e provar que construiu ou plantou<sup>84</sup>.

A segunda hipótese de acessão encontra-se no art. 1.255 do Código Civil de 2002<sup>85</sup> que encontra seu dispositivo correspondente no artigo 547 do Código Civil de 1916.<sup>86</sup> Nesta hipótese, aquele que, utilizando material próprio edifica, semeia ou planta em terreno alheio perderá para o proprietário a propriedade daquilo que, de forma definitiva, incorporou-se ao solo e, se agiu de boa-fé, terá direito a indenização, neste caso, diferentemente do valor da indenização do artigo antecedente, que se dá pelo valor dos materiais à época que foram tomados por seus, pelo proprietário do terreno, aqui o terceiro que utilizou seu próprio material em terreno alheio terá a indenização no valor final da construção ou plantação, pois, do contrário, geraria um enriquecimento sem causa ao proprietário do terreno. Encontra-se o entendimento mencionado nas seguintes palavras de Nelson Rosenvald:

A indenização é cabal, englobando todos os prejuízos decorrentes da privação das acessões. Aplica-se analogicamente o art. 1.222 do Código Civil, de forma a que o reivindicante indenizará o possuidor de boa-fé pelo valor atual das acessões. Por “valor atual”, entenda-se o valor das acessões no estado em que se encontram ao tempo da devolução e não o montante que seria consumido com a realização das acessões, ao tempo de sua restituição.<sup>87</sup>

O parágrafo único do artigo 1.255 do Código Civil, que trata da possibilidade de aquisição da propriedade por parte daquele que construiu ou plantou, em

<sup>82</sup> Art. 1.253. Toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário.

<sup>83</sup> Art. 545 do Código Civil de 1916: Toda construção, ou plantação, existente em um terreno, se presume feita pelo proprietário e à sua custa, até que o contrário se prove.

<sup>84</sup> MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado. Parte Especial, tomo XI**. 4 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais LTDA., 1977, p. 184.

<sup>85</sup> Art. 1.255. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.

<sup>86</sup> Art. 547. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções, mas tem direito à indenização. Não o terá, porém, se procedeu de má-fé, caso em que poderá ser constrangido a repor as coisas no estado anterior e a pagar os prejuízos.

<sup>87</sup> ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 337-338.

determinada circunstância, será objeto de maior detalhamento no subcapítulo 2.3 que se destina a tratar das hipóteses em que a acessão é inversa.

A terceira hipótese a ser abordada está no art. 1.256<sup>88</sup> que possui dispositivo semelhante no art. 548<sup>89</sup> do Código Civil de 1916. Da leitura dos dois dispositivos percebemos que se houver má-fé também por parte do proprietário este deverá ressarcir o valor das acessões incorporadas ao seu bem, não permitindo, portanto, o locupletamento ilícito do dono do imóvel. Segundo o entendimento de Maria Helena Diniz:

Como o proprietário malicioso não pode tirar proveito de seu comportamento ilícito, o art. 1.256 do Código Civil estabelece que, se ambas as partes estiverem de má-fé, o proprietário adquire as sementes, plantas e construções devido à circunstância da acessão artificial ser uma modalidade aquisitiva de domínio, ficando, porém, obrigado a indenizar o seu respectivo valor.

Presume-se má-fé no proprietário quando o trabalho de construção ou lavoura se fez em sua presença e sem sua impugnação (art. 1.256, parágrafo único<sup>90</sup>). Caso em que se entende que o edificador ou lavrador se encontrava de boa-fé, dado o consentimento tácito do dono da terra.<sup>91</sup>

Seguindo a mesma linha de raciocínio encontramos em Clovis Bevilacqua:

Quando ambas as partes estão de má-fé, nenhuma delas poderá pretender que o direito lhe dê vantagens superiores às concedidas à outra. O dono do terreno adquirirá a construção e as plantas, com o encargo de indenizar. Presume-se de má-fé o proprietário, que não impugna o uso da sua terra, onde o estranho trabalha, construindo, plantando ou semeando na sua presença.<sup>92</sup>

De acordo com o entendimento de Pontes de Miranda, para se caracterizar a má-fé do proprietário, não se faz necessário que a construção ou plantação seja vista e presenciada por ele, mas basta, apenas, que este tendo conhecimento de que está acontecendo nada faça para obstá-la, senão vejamos:

<sup>88</sup> Art. 1.256. Se de ambas as partes houve má-fé, adquirirá o proprietário as sementes, plantas e construções, devendo ressarcir o valor das acessões.

<sup>89</sup> Art. 548. Se de ambas as partes houve má-fé, adquirirá o proprietário as sementes, plantas e construções, com encargo, porém, de ressarcir o valor das benfeitorias.

<sup>90</sup> Art. 1.256, parágrafo único. Presume-se má-fé no proprietário, quando o trabalho de construção, ou lavoura, se fez em sua presença e sem impugnação sua.

<sup>91</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 149.

<sup>92</sup> BEVILAQUA, Clovis. **Direito das Coisas, 1º volume**. Edição Histórica. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1941, p. 163.

“Não é preciso que o proprietário veja as sementeiras, plantações e obras; basta que saiba que se está semeando, plantando, ou construindo”.<sup>93</sup>

Finalmente, a quarta hipótese de acessão direta está contida no artigo 1.257 e o seu parágrafo único, do mesmo diploma legal,<sup>94</sup> e estabelece que quem plantar, semear ou construir em terreno alheio com materiais alheios tem direito a ser ressarcido no valor das acessões pelo proprietário do terreno. A boa-fé ou a má-fé nesse caso é determinante para se receber tal indenização. O dono das sementes, plantas ou materiais terá direito a cobrar do proprietário do terreno, caso não tenha como receber daquele que empregou seus materiais em terreno de outrem. Nesse caso, portanto a responsabilidade do proprietário é subsidiária. Tal entendimento é corroborado pelo magistério de Orlando Gomes:

Aquele que semeia, planta ou constrói em *terreno alheio* com *sementes, plantas ou materiais alheios* perde-os em proveito do proprietário do solo. Influência da *boa* ou *má-fé*: se quem empregou as sementes, plantas ou materiais alheios estava de boa-fé, tem direito a receber o seu valor. Nada recebe se proceder de má-fé. O proprietário das sementes, plantas ou materiais que outrem empregou em terreno alheio pode cobrar do proprietário do solo o valor dos mesmos, quando não possa havê-los de quem plantou ou construiu.<sup>95</sup>

Resta claro, portanto, que se o terceiro que utiliza materiais que não são seus e emprega em terreno alheio age de má-fé não terá direito a receber indenização do proprietário do terreno no qual edificou. Ainda por cima poderá ter de indenizar o valor das sementes ao verdadeiro proprietário, pois sua responsabilidade vem antes da responsabilidade do dono do imóvel que é subsidiária.

## 2.3 - ACESSÃO ARTIFICIAL INVERSA NO CÓDIGO CIVIL DE 2002 E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

No último tópico deste segundo capítulo serão tratados os casos disciplinados no Código Civil que não encontram dispositivos correspondentes no Código Civil de 1916. Tais hipóteses de acessão constituem inovação quanto ao modelo vigente até então do Código Civil de 1916, onde a única possibilidade era de que tudo que se

<sup>93</sup> MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado. Parte Especial, tomo XI**. 4 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais LTDA., 1977, p. 182.

<sup>94</sup> Art. 1.257. O disposto no artigo antecedente aplica-se ao caso de não pertencerem as sementes, plantas ou materiais a quem de boa-fé os empregou em solo alheio.

Parágrafo único. O proprietário das sementes, plantas ou materiais poderá cobrar do proprietário do solo a indenização devida, quando não puder havê-la do plantador ou construtor.

<sup>95</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 183.

incorporasse a determinada propriedade imóvel pertencia ao proprietário. O acessório sempre seguia o principal, ainda que a construção ou plantação tivesse ocorrido de boa-fé e o valor da construção fosse consideravelmente superior ao valor do terreno. Encontramos claramente este posicionamento nas seguintes linhas de Pontes de Miranda:

Se a coisa móvel se tornar parte integrante, essencial ou não essencial, do imóvel, a parcialização surte todos os efeitos, ainda que a coisa móvel seja de maior valor (*superficies solo cedit!*). O proprietário da coisa imóvel obtém a propriedade da nova parte integrante.<sup>96</sup>

Há divergência, meramente doutrinária, quanto à questão que trata da acessão inversa no sentido de entendê-la como uma mitigação ao princípio *superficies solo cedit* ou *accessorium cedit principali* ou como uma alternância no entendimento de que o que foi construído ou plantado é que passa a ser considerado como principal e o solo, por ter valor consideravelmente inferior, passa a ser o acessório, mantendo-se desta forma a regra de que o acessório segue o principal, sendo invertido o foco do que é o principal e do que é o acessório. Podemos encontrar essa divergência no posicionamento de Paulo Nader transcrito na obra de Maria Helena Diniz e no posicionamento de Nelson Rosenvald, conforme os trechos abaixo transpostos:

Todavia, há quem ache, como Paulo Nader, que: “importante inovação foi trazida pelo parágrafo único do art. 1.255 do Código Civil ao admitir a principalidade na plantação e construção, desde que ‘exceda consideravelmente o valor do terreno’, estando de boa-fé quem plantou ou edificou, garantido ao proprietário do imóvel o direito a indenização. Na hipótese, quem adquire a propriedade plena é quem plantou ou construiu com recursos próprios. Observa-se que o dispositivo legal não abriu exceção ao princípio *accessorium cedit principali*, apenas interpretou o que, na espécie, deve ser considerado principal”.<sup>97</sup>

Em verdadeira mitigação ao milenar princípio de acessão, o parágrafo único do art. 1.255 acarretou interessante inovação, capaz de derogar o princípio geral de que o solo invariavelmente é o bem principal em relação a tudo aquilo que nele se assenta. Trata-se do modelo jurídico da acessão inversa, lastreada no princípio da função social, que, aliás, já fazia parte do anteprojeto de Código Civil de Orlando Gomes.<sup>98</sup>

Em que pese haver a referida divergência doutrinária, o substancial das inovações é a razão de ser que elas possuem. O legislador constituinte derivado, ao trazer as hipóteses de acessão inversa que serão abordadas em seguida, não quis simplesmente evitar o

<sup>96</sup> MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado. Parte Especial, tomo XI**. 4 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais LTDA., 1977, p. 178.

<sup>97</sup> NADER, Paulo *apud* DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 147.

<sup>98</sup> ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 338- 339.

enriquecimento sem causa do proprietário do imóvel, que se manteve inerte enquanto terceiro edificava ou plantava em seu terreno, mas verdadeiramente andou bem o legislador com essas inovações, pois instrumentalizou e conferiu mais uma forma de aplicar o princípio da função social da propriedade consubstanciado na Carta Magna do nosso ordenamento e tratado no primeiro capítulo do presente trabalho. Podemos retirar o mesmo entendimento, novamente do jurista Nelson Rosenvald e de Maria Helena Diniz:

Os arts. 1.258 e 1.259 inovam substancialmente o regime das acessões artificiais em nome da função social da propriedade. Da mesma maneira que o parágrafo único do art. 1.255, os dois preceitos excepcionam o milenar brocardo *superficies solo cedit*.<sup>99</sup>

Ter-se-á, segundo alguns autores, uma “desapropriação privada”, pois seria mais conveniente o pagamento dessa indenização do que desfazer parcialmente a obra, prejudicando-a e violando o princípio da função social da propriedade. O dono do solo invadido deveria, durante a construção, ter feito uso da ação de nunciação de obra nova, para embargá-la.<sup>100</sup>

O primeiro dispositivo no qual encontramos uma das hipóteses de acessão inversa é o parágrafo único do art. 1.255.<sup>101</sup> Segundo o disposto no referido parágrafo, aquele que construiu, semeou ou plantou de boa-fé em terreno alheio, e o valor dessa construção ou plantação supere consideravelmente o valor do terreno, irá adquirir a propriedade devendo indenizar o antigo proprietário no valor do terreno. Os requisitos para se operar acessão inversa nessa primeira hipótese, portanto, são a edificação ou plantação de boa-fé e o que valor final da construção ou plantação excedam consideravelmente o valor do terreno. Exceder consideravelmente nesse caso não possui apenas o sentido de valor econômico, mas também de relevância social, conforme posicionamento de Nelson Rosenvald, abaixo transcrito:

A expressão contida na regra do parágrafo único do art. 1.255, “exceder consideravelmente o valor do terreno”, é conceito jurídico indeterminado, que será preenchido pelo magistrado conforme as circunstâncias apreciáveis no caso concreto, não se limitando apenas ao conteúdo econômico da acessão, como também ao seu próprio valor social (v.g. posto de saúde, escola). Poderá o magistrado se servir de perícia para constatar se efetivamente há uma grande proporção entre o valor da construção e o do

<sup>99</sup> ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 340.

<sup>100</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 147.

<sup>101</sup> Art. 1.255, parágrafo único. Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.



terreno. Pequenas diferenças de avaliação entre um e outro não autorizam o emprego da acessão inversa.<sup>102</sup>

Tal direito conferido ao construtor ou plantador pode ser exercido da seguinte forma, segundo Francisco Eduardo Loureiro:

O direito potestativo do construtor/plantador pode ser agitado em ação própria ou como exceção em demanda reivindicatória ou possessória. Contra o pagamento do valor fixado judicialmente, será o imóvel transferido ao construtor/plantador, servindo a sentença como título derivado para o registro imobiliário. Cuida-se de mais uma modalidade de alienação compulsória do proprietário que deixou de dar função social à propriedade, ao possuidor que a deu.<sup>103</sup>

As hipóteses seguintes de acessão inversa encontram-se nos arts. 1.258 e 1.259<sup>104</sup> não encontrando esses artigos dispositivos correspondentes no antigo Código. Aqui também encontramos uma modalidade de aplicação do princípio da função social da propriedade, pois o proprietário que permaneceu inerte perderá em favor do construtor a parcela invadida de sua propriedade, pois este deu destinação econômica e social à terra. Tratam, pois, de construções em terrenos limítrofes e que acabam por exceder o terreno do construtor. Fica fácil imaginar tal situação em propriedades de extensa área onde não possui cerca e o marco divisório entre uma e outra não é bem determinado e uma construção pode acabar excedendo os limites da propriedade do construtor. Ou ainda, se o construtor estiver de má-fé pode alterar a posição da cerca e construir sem que o proprietário tenha conhecimento.

O que importa ressaltar nesses dois artigos e no parágrafo único são os requisitos para que o construtor possa adquirir a propriedade do terreno invadido. Nos casos em que o construtor estiver de boa-fé, a invasão poderá ser inferior, igual ou superior à vigésima parte, ou 5%, da propriedade invadida. Caso seja inferior, o construtor irá adquirir a propriedade da terra invadida, desde que o valor de sua construção exceda ao da parte

<sup>102</sup> ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 339.

<sup>103</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado**. PELUSO, César (Coordenador). 2 ed. São Paulo: Manole, 2008, p. 1204.

<sup>104</sup> Art. 1.258. Se a construção, feita parcialmente em solo próprio, invade solo alheio em proporção não superior à vigésima parte deste, adquire o construtor de boa-fé a propriedade da parte do solo invadido, se o valor da construção exceder o dessa parte, e responde por indenização que represente, também, o valor da área perdida e a desvalorização da área remanescente.  
Parágrafo único. Pagando em décuplo as perdas e danos previstos neste artigo, o construtor de má-fé adquire a propriedade da parte do solo que invadiu, se em proporção à vigésima parte deste e o valor da construção exceder consideravelmente o dessa parte e não se puder demolir a porção invasora sem grave prejuízo para a construção.

Art. 1.259. Se o construtor estiver de boa-fé, e a invasão do solo alheio exceder a vigésima parte deste, adquire a propriedade da parte do solo invadido, e responde por perdas e danos que abranjam o valor que a invasão acrescer à construção, mais o da área perdida e o da desvalorização da área remanescente; se de má-fé, é obrigado a demolir o que nele construiu, pagando as perdas e danos apurados, que serão devidos em dobro.

invadida, ressalte-se que exceder o valor não deve ter uma conotação apenas econômica, podendo ser socialmente mais valiosa, por exemplo, a construção de um hospital ou uma escola. Nesse caso, a indenização se dará no valor da área perdida, mais a desvalorização da área remanescente. Noutro giro, se, ainda de boa-fé, a construção exceder os 5% da propriedade invadida, poderá adquirir a propriedade desde que pague indenização correspondente nos moldes da tratada anteriormente, mais o valor que acrescer à construção o valor da invasão.

Estando o construtor de má-fé poderá tanto adquirir a propriedade da parte invadida como ter que destruí-la. As hipóteses previstas no Código nos permitem entender que aquele que edifica de má-fé, excedendo os limites da sua propriedade, irá adquirir a propriedade alheia, mas somente se não exceder em 5% no seu tamanho total. Deverá ainda pagar em décuplo a indenização por perdas e danos no valor da área perdida mais o da área remanescente. Neste caso, é imprescindível que a construção tenha valor econômico ou social superior ao da área invadida e não tenha como demolir aquela parte da construção sem prejudicar a obra como um todo. Caso o valor da invasão seja superior a 5% do tamanho do terreno, estando de má-fé, não interessa se a obra tem valor econômico ou social maior, deverá ser demolida a parte que invadiu o terreno e pagar em dobro as perdas e danos citados anteriormente.

Frise-se que não quis o legislador prestigiar ou incentivar invasões de má-fé, pois estabeleceu estes critérios de invasão não superior a 5% do terreno e que a obra tenha valor superior aos 5% da propriedade invadida. O legislador quis, de fato, conferir aplicabilidade ao princípio constitucional da função social da propriedade, tratado no primeiro capítulo, pois adquirirá a propriedade o construtor, ainda que de má-fé, que conferiu valor econômico e social àquele pedaço de terra. Posto que houve desídia do proprietário, pois se manteve inerte enquanto era edificado em sua propriedade, pois dispunha de diversos meios para impedir a que a obra prosseguisse, mas nada fez.

O mesmo entendimento encontra-se na doutrina, senão vejamos:

Como esclarece VENOSA, o comportamento de má-fé não será sancionado se a destruição do prédio não coincidir com o interesse social, imagine, por exemplo, a hipótese de edificação de hospital ou escola em pleno

funcionamento. Não decidirá contra a lei o magistrado se buscar o sentido social da propriedade.<sup>105</sup>

Na tutela da função social da posse podemos avançar. Basta imaginarmos hipóteses corriqueiras de empreendimentos imobiliários em que promitentes compradores adquirem unidades habitacionais sem ter conhecimento de que a construtora extrapolou os limites da propriedade e adentrou o terreno contíguo, promovendo uma invasão em área que não lhe pertence. O que justifica a aquisição da área invadida pela construtora de má-fé será a desídia do proprietário do vizinho – que apenas agiu finda a construção – aliada à boa-fé dos adquirentes, traduzida aqui como boa-fé objetiva daqueles que detêm a legítima expectativa de confiança na documentação exibida pelo vendedor do prédio. É a tutela destes adquirentes que legitima a aplicação da norma, jamais o mero interesse econômico do construtor.<sup>106</sup>

Observa Matiello: para que o valor da construção exceda consideravelmente o da parte do território lindeiro invadido, será preciso que do confronto entre os dados financeiros resulte a conclusão de que seria antieconômica e **socialmente** inconveniente a reposição do *statu quo ante* e a da devolução do solo; se a demolição não causar expressiva diminuição do valor da construção, o construtor de má-fé deverá desfazer a edificação que avançou por sobre o terreno alheio, sem direito a qualquer compensação.<sup>107</sup> (g.n.)

Após estes trechos colacionados de diversos autores, resta evidente que o intuito do legislador infraconstitucional de forma alguma foi privilegiar o construtor de má-fé, mas sim atender aos anseios da sociedade quando se tratam de obras de relevante valor econômico e social que não poderiam ser demolidas, sob o risco de ver o princípio da função social da propriedade afastado em favor da desídia e inércia do proprietário que, além de não conferir destinação relevante à sua propriedade, nada fez para impedir os avanços da construção de terceiros na mesma.

<sup>105</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo, cf. Código Civil Comentado, p. 284, *apud* ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 341.

<sup>106</sup> ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 341.

<sup>107</sup> MATIELLO *apud* DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 150.

### CAPÍTULO 3

O presente capítulo apresenta estudo de caso de acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, onde foram aplicados dispositivos do Código Civil tratados nos capítulos anteriores, na dimensão do princípio da função social da propriedade, especialmente relativos à acessão inversa.

O caso é da comarca de São Bento do Sul, em Santa Catarina, no processo de número 058.96.001962-3 e o Agravo de Instrumento, originado de uma decisão nestes autos, de número 2008.024434-5.

#### 3.1 RELATÓRIO DO CASO

COMFLORESTA COMPANHIA CATARINENSE DE EMPREENDIMENTOS FLORESTAIS e TACOLINDNER INDUSTRIAL LTDA litigam sobre o terreno de uma propriedade rural desde 1994.

TACOLINDNER ajuizou ação reivindicatória sobre o bem imóvel, situado na área rural do município de São Bento do Sul – Santa Catarina, que estava sob a posse de COMFLORESTA.

Na inicial, TACOLINDNER apresentou escritura pública de compra e venda registrada em cartório que demonstrava sua propriedade sobre o bem. Fundamentou sua peça no art. 524<sup>108</sup> do antigo Código Civil de 1916, que hoje encontra correspondência no art. 1.228<sup>109</sup> do atual Código Civil. Requereu, por fim, a restituição das áreas ocupadas pela ré.

Na contestação, COMFLORESTA apresentou escritura pública de compra e venda registrada em cartório e alegou melhor título de propriedade, o que caracterizou no processo uma “disputa” para saber qual das duas pessoas jurídicas possuía melhor título de propriedade. Além da alegação de possuir título de propriedade sobre o bem imóvel, COMFLORESTA também apresentou como argumento na contestação, o fato de ter adquirido de boa-fé o imóvel de duas pessoas físicas por volta dos anos 70, século XX, caracterizando assim a usucapião, ainda do Código Civil de 1916, insculpida no art. 550<sup>110</sup>.

---

<sup>108</sup> Art. 524. A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.

<sup>109</sup> Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

<sup>110</sup> Art. 550. Aquele que, por 20 (vinte) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título de boa fé que, em tal caso, se presume, podendo

Fundamentou a possibilidade de alegar a usucapião rural em contestação na súmula 237<sup>111</sup> do Supremo Tribunal Federal e no artigo 7º<sup>112</sup> da lei 6.969/81, que regulamenta o usucapião especial de imóveis rurais. Sustentou ainda que durante todos os anos que esteve no imóvel a reivindicante jamais perturbou sua posse, e por todo esse tempo fez diversos projetos de agricultura, e reflorestamento. Ao final requereu fosse julgado improcedente o pedido da autora e reconhecida a legitimidade de seu título de propriedade e que a própria sentença servisse como título para transcrição no registro de imóveis.

Na sentença, após longa produção de prova, juntadas de documentos da área do bem, escrituras etc., o juiz negou a usucapião alegada pela COMFLORESTA, com argumentos que não são essenciais para este trabalho, cujo foco é a acessão inversa, e decidiu que a empresa TACOLINDNER INDUSTRIAL LTDA. era quem possuía melhor título de propriedade, título legítimo, certificando assim que a proprietária era ela.

Na sentença, ainda, o juiz da causa reconheceu: “uma vez que a ré adquiriu o imóvel na boa-fé, eis que, o falso proprietário, apresentou título com toda a aparência de legítimo, deve ser reconhecida nesta decisão, sua boa-fé. Restando para a mesma, o exercício do direito de ser indenizado pela via própria (artigos 545 a 549 do CC)” (fl. 178 dos autos), referindo-se ao Código Civil de 1916<sup>113</sup> que vigia à época da decisão. Por fim, decidiu:

JULGO PROCEDENTE, em parte, o pedido formulado na inicial por TACOLINDNER INDUSTRIAL LTDA., para condenar COMFLORESTA

---

requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis. (Redação dada pela Lei nº 2.437, de 7.3.1955)

<sup>111</sup> Súmula 237 do Supremo Tribunal Federal – O usucapião pode ser arguido em defesa.

<sup>112</sup> Art. 7º da lei 6.969/81 – O usucapião especial poderá ser invocado como matéria de defesa, valendo a sentença que o reconhecer como título para transcrição no registro de imóveis.

<sup>113</sup> Art. 545 do Código Civil de 1916: Toda construção, ou plantação, existente em um terreno, se presume feita pelo proprietário e à sua custa, até que o contrário se prove.

Art. 546 do Código Civil de 1916: Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno próprio, com sementes, plantas ou materiais alheios, adquire a propriedade destes; mas fica obrigado a pagar-lhes o valor, além de responder por perdas e danos, se obrou de má-fé.

Art. 547 do Código Civil de 1916: Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções, mas tem direito à indenização. Não o terá, porém, se procedeu de má-fé, caso em que poderá ser constrangido a repor as coisas no estado anterior e a pagar os prejuízos.

Se de ambas as partes houve má-fé, adquirirá o proprietário as sementes, plantas e construções, com encargo, porém, de ressarcir o valor das benfeitorias.

Parágrafo único do art. 548 do Código Civil de 1916: Presume-se má-fé no proprietário, quando o trabalho de construção, ou lavoura se fez em sua presença e sem impugnação sua.

Art. 549 do Código Civil de 1916: O disposto no artigo antecedente aplica-se também ao caso de não pertencerem as sementes, plantas, ou materiais a quem de boa-fé os empregou em solo alheio.

Parágrafo único do art. 549 do Código Civil de 1916: O proprietário das sementes, plantas ou materiais poderá cobrar do proprietário do solo a indenização devida, quando não puder havê-la do plantador, ou construtor.

COMPANHIA CATARINENSE DE EMPREENDIMENTOS FLORESTAIS, a restituir àquela o imóvel reivindicado, ressalvando, à esta, o direito de pleitear indenização em ação própria. (fl. 180 dos autos)

Diversos recursos (apelação, embargos infringentes, embargos declaratórios) foram interpostos por COMFLORESTA com o fito de reverter tal decisão que fora fundamentada no direito absoluto de propriedade, desconsiderando, além do fundamento da usucapião, o fato de a posseira, que adquiriu o terreno de boa-fé, ter cultivado ao longo de todos esses anos o terreno e exercido a função social da propriedade, pretendida pelo legislador constituinte originário.

Nenhum dos recursos interpostos conseguiu reverter a decisão tomada pelo juízo de primeiro grau, sendo sempre mantida a decisão pelos próprios fundamentos, prevalecendo sempre o princípio da propriedade sobre o da função social que a esta deve ser conferida. Frise-se que à época da sentença não haviam os dispositivos no Código Civil de 1916 que há hoje no de 2002, que deu a correta interpretação, no âmbito das acessões, ao princípio da função social, razão pela qual o juiz não dispunha de legislação **infraconstitucional** para decidir de outra forma.

O trânsito em julgado ocorreu em dois de agosto de 2007, quando a COMFLORESTA se encontrava na posse do imóvel.

Por meio de petição interlocutória a requerida, COMFLORESTA, requereu a execução de sua indenização, conforme resguardado pelo juiz de primeiro grau em ação própria, pois o antigo Código de Processo Civil possuía ação própria de execução. No entanto, como é sabido, o novo Código de Processo Civil, dispõe de procedimento de cumprimento de sentença que permite executar a mesma nos próprios autos do processo de conhecimento, insculpido nos artigos 475-I e seguintes. Por isto, solicitou que a indenização tramitasse nos próprios autos do processo e, uma vez que a sentença reconheceu que a requerente, TACOLINDNER, possuía melhor título de domínio, que a indenização da requerida fosse a aplicação do art. 1.255, parágrafo único<sup>114</sup> do Código Civil, uma vez que o reflorestamento que fez ao longo dos anos que ocupou o terreno superava excessivamente o valor do terreno na proporção, aproximada, de 8 para 1.

---

<sup>114</sup> Art. 1.255, parágrafo único. Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.

Em avaliação prévia realizada pela ré, após o trânsito em julgado, e não contestada pela autora, o projeto de reflorestamento, ou seja, as acessões, fora avaliado em valor superior a R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) quando o terreno vale cerca de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), razão pela qual a ré solicitou a aplicação do artigo 1.255, parágrafo único, pois o valor das acessões era excessivamente superior ao do terreno.

O juiz, todavia, negou o pedido da ré, COMFLORESTA, fundamentando a decisão na ofensa ao princípio da coisa julgada e da segurança jurídica, o que não é o foco do presente projeto. No entanto, a título de esclarecimento, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina, ao julgar o Agravo de Instrumento interposto em face da decisão, entendeu ser possível a aplicação do artigo 1.255, parágrafo único, em fase de execução de sentença, pois, segundo o Tribunal, não se estaria ofendendo ao princípio da coisa julgada e segurança jurídica, uma vez que o juiz de 1º grau nada decidiu acerca das acessões, portanto não pode fazer coisa julgada sobre essa matéria. Ademais, a aplicação do art. 1.255, parágrafo único, pode ser suscitada em execução de sentença, pois o próprio juiz garantiu o direito a indenização em ação própria e, apesar de não ser ação autônoma, a execução de sentença é a via apropriada. Vejamos o seguinte trecho do voto para deslindar a questão:

Outro ponto relevante, para demonstrar a inaplicabilidade desses princípios, tem por base recente decisão do Superior Tribunal de Justiça, que, ao julgar o AgRg no recurso especial nº 990.483 (Rel. Min. Laurita Vaz), assegurou o seguinte no item 1 da respectiva ementa ... “publicada após a prolação da sentença, bem como após a interposição da apelação da União no processo de conhecimento, a Medida Provisória nº 2.225-45/2001 configura-se fato superveniente capaz de ser alegado na via dos embargos à execução, sem que tal proceder implique ofensa à coisa julgada”.

Do mesmo modo como o advento da medida provisória constitui fato superveniente, após a publicação da sentença, igual superveniência ocorre com o ingresso no ordenamento jurídico do novo Código Civil.

Mais expressivo ainda, na mencionada decisão do STJ, é que o fato superveniente (no caso o CC de 2002), pode ser alegado na fase de execução, e, como decidido, sem qualquer ofensa à coisa julgada.<sup>115</sup>

Como anteriormente mencionado, não é objeto do presente trabalho abordar a viabilidade da aplicação da acessão inversa em sede de cumprimento de sentença, após o trânsito em julgado da sentença. O objetivo é analisar os aspectos de direito material que fundamentaram as decisões sob a ótica do Código Civil de 1916 e do de 2002. A referida análise será realizada no seguinte tópico.

---

<sup>115</sup> Trecho do voto do relator no Agravo de Instrumento 2008.024434-5 de TJSC

Fora interposto agravo de instrumento, em face da mencionada decisão interlocutória. O argumento principal do agravo é a possibilidade de aplicação do art. 1.255, parágrafo único, em sede de cumprimento de sentença, para garantir a indenização, pois esta é, de acordo com o “novo” Código de Processo Civil, a via adequada para cumprir a sentença que garantiu o direito à indenização, devido à boa-fé, reconhecida na sentença, por parte da COMFLORESTA. Reitera-se que o foco principal do trabalho é a análise da aplicação do instituto da acessão inversa, instrumento concretizador da função social da propriedade, portanto, não nos cabe o exame de caráter processual que a matéria possui. Portanto, analisaremos somente o aspecto material do recurso interposto e do acórdão mencionado.

Como fundamento principal do agravo de instrumento, a agravante, COMFLORESTA, mencionou a aplicação do parágrafo único do art. 1255 do Código Civil, já mencionado, e a vedação ao enriquecimento sem causa, que ocorreria caso o imóvel fosse restituído à TACOLINDNER, previsto no art. 884<sup>116</sup> do mesmo diploma legal supracitado. Também mencionou a aplicação da acessão inversa como norma concretizadora da função social da propriedade, *in verbis*:

Em reforço, vale lembrar que “atende a regra” (do art. 1.255, parágrafo único) “à cláusula geral da função social da propriedade, conferindo ao construtor/plantador de boa-fé, que deu destinação econômica e social ao prédio, sobre ele consolidar a propriedade, indenizando o dono do solo, que” (tal qual *in casu*) “permaneceu inerte, não utilizando do que era seu” (FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO, in Código Civil Comentado, coord. Min. Cezar Peluso, Ed. Manole, 2007, p. 1.096).<sup>117</sup>

O acórdão que julgou a lide possui a seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE SENTENÇA PROFERIDA EM AÇÃO REIVINDICATÓRIA. OBJETO DA AÇÃO LIMITADO NA ÁREA DE TERRA EM QUE FOI IMPLEMENTADO REFLORESTAMENTO. SENTENÇA QUE RECONHECE A BOA-FÉ DA PARTE AGRAVANTE AO REFLORESTAR A ÁREA OBJETO DA LIDE. PLANTAÇÃO QUE EXCEDE CONSIDERAVELMENTE O VALOR DO TERRENO. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE DO SOLO MEDIANTE INDENIZAÇÃO. APLICAÇÃO DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 1.255 DO CÓDIGO CIVIL. ALEGADA OFENSA À COISA JULGADA. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO PROVIDO.<sup>118</sup>

Apresentou como argumento imediato, ainda na ementa, o relator, o fundamento de uma outra decisão em sede de Agravo de Instrumento, senão vejamos:

<sup>116</sup> Art. 884 – Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

<sup>117</sup> Agravo de Instrumento 2008.024434-5 do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

<sup>118</sup> Acórdão do Agravo de Instrumento 2008.024434-5.



Na contraposição entre o direito de propriedade e as acessões, em linha de princípio aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções, alcançando indenização em duas hipóteses: caso haja procedido de boa-fé (art. 1.255, CC/02) ou caso se divise má-fé de ambas as partes (1.256, CC/02). À solução inversa é reservada a excepcionalidade, somente se admitindo a aquisição do imóvel pelo autor da construção ou plantação, mediante justa indenização, quando haja procedido de boa-fé e caso o valor das acessões exceda consideravelmente o do terreno (art. 1.255, parágrafo único, CC/02) (AI n. 2006.001747-4, Relatora: Des. Maria do Rocio Luz Santa Ritta, DJ de 31-10-2006).

Em seguida prosseguiu:

Fixadas tais premissas, evidencia-se que a agravante tem direito à aquisição da propriedade do solo, mediante pagamento de indenização, dada a impossibilidade de entrega da coisa “in natura”, sob pena de sofrer prejuízos de grande monta, ao ficar comprovado que o reflorestamento (*pinus elliotis*) na área reivindicada foi realizado de boa-fé (reconhecido na sentença exequenda) e o valor da acessão é consideravelmente superior do imóvel, aplicando-se o disposto no art. 1.255, parágrafo único, do Código Civil.

Na decisão do agravo, o relator fundamentou da seguinte forma, após a análise da possibilidade de aplicação do parágrafo único do art. 1.255, do Código Civil em sede de execução de sentença:

Resta, a esta altura, partindo-se do pressuposto de que o direito potestativo contemplado pelo parágrafo único do art. 1.255 do CC não afrontou a coisa julgada da sentença exequenda, analisar a presença ou não dos requisitos nele inseridos.

Primeiro: a agravante, considerando-se a real proprietária, efetivamente reflorestou o imóvel reivindicado, cuja plantação tem natureza jurídica de acessão;

Segundo: a sentença julgou procedente a ação de reivindicação, mas reconheceu, na fundamentação e no dispositivo, que a recorrente procedeu de boa-fé;

Terceiro: por ter procedido de boa-fé, a plantação, sem dúvida, excedeu consideravelmente o valor do terreno, fato não negado pela agravada;

Quarto: tendo a agravante procedido de boa-fé, ao reflorestar a área, e sendo o valor da acessão consideravelmente superior ao valor do imóvel, tem direito à aquisição da propriedade do solo, mediante pagamento de indenização, dada a impossibilidade de entrega da coisa in natura, sob pena de prejuízos de grande monta.

Cabe, portanto, o pleito de conversão em equivalente econômico, o que afirmo com aparo em recente jurisprudência do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, merecendo destaque este trecho do Agravo de Instrumento nº 2000.00.513.687-2, Relator Des. Saldanha da Fonseca: ... “determinação de desocupação e restituição da área turbada em favor dos agravados prevalece, mas não de maneira cega, ou seja, sem ponderar os fatores de impedimento da devolução de toda a área, e de aplicação de legislação civil e processual

civil em vigor, que resolve o impasse da impossibilidade de entrega da coisa, no todo ou em parte, e confere ao exequente o direito de receber o seu valor e indenização por perdas e danos (CC 947 e CPC 627) (TJMG, AI 2000.00.513.687-2, 12ª CC, Rel. Des. Saldanha da Fonseca, AC. 29.05.2005)”.

Contudo, a conversão em equivalente econômico deverá ser pautada pelos princípios de justiça e efetividade, de tal sorte que a agravada, ao ceder a propriedade da terra à agravante, por força do tantas vezes mencionado parágrafo único do art. 1.255 do Código Civil, seja correta e adequadamente indenizada. Para que isso ocorra, impõe-se a liquidação prévia dos valores do imóvel e das acessões, mediante avaliação pericial a ser realizada no juízo de origem, com pleno resguardo do princípio do contraditório e às custas da agravante. E mais: apurado o valor a ser indenizado à agravada, deverá o mesmo ser pago em moeda corrente nacional, dentro dos 15 (quinze) dias que seguirem ao trânsito em julgado da decisão que o homologar, sob pena de incorrer a agravante na multa de 10%(dez por cento) prevista no art. 475-J do CPC, além da correção monetária, juros e demais cominações aplicáveis à espécie, a fim de coibir-se eventual enriquecimento de uma parte em detrimento da outra, o que se afigura ilícito.

Em seguida, concluindo seu voto, o relator conheceu do recurso e deu-lhe provimento, sendo acompanhado pelos demais relatores, para garantir à COMFLORESTA, agravante, o direito de ser indenizada da forma que havia pleiteado, qual seja pela aplicação do parágrafo único do art. 1.255 do Código Civil, conferindo-lhe o direito de adquirir a propriedade do imóvel litigado mediante indenização à TACOLINDNER, a fim de evitar enriquecimento sem causa de qualquer das partes.

### **3.2 ANÁLISE DAS DECISÕES DO PROCESSO, COTEJO ENTRE OS ARGUMENTOS JURÍDICOS DO CC/16 E O CC/02**

Neste tópico, serão analisadas as decisões nos autos da ação reivindicatória entre TACOLINDNER e COMFLORESTA, da comarca de São Bento do Sul, Santa Catarina. Porém, antes de adentrar à referida análise, vale destacar os fundamentos da acessão inversa, pois trataremos ostensivamente deste instituto no presente capítulo. Ressalte-se ainda que, o estudo versa sobre a aplicação da acessão inversa no imóvel sobre o qual litigam TACOLINDNER e COMFLORESTA.

A tradição do direito brasileiro apoiada no direito romano tem acolhido como regra no campo das acessões artificiais a ideia de que o dono do solo adquire tudo quanto nele edificado<sup>119</sup>. Eis a acessão direta. Neste texto, coloca-se em relevo a acessão inversa, instituto acolhido pelo Código Civil de 2002, onde o construtor de boa-fé adquire o

---

<sup>119</sup> MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado. Parte Especial, tomo XI**. 4 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais LTDA., 1977, p. 175.

solo onde realizou obra valiosa, mediante o pagamento de indenização ao proprietário do imóvel.

É necessário que se cumpram alguns requisitos doutrinários e captados pelo Código Civil de 2002 para que se possa operar a acessão inversa, quais sejam: construtor de boa-fé; solo alheio; obra valiosa; pagamento de indenização ao dono do solo<sup>120</sup>. Esses são os requisitos gerais da acessão inversa, aplicando a cada caso específico peculiaridades previstas nos artigos do Código Civil.

Denota-se, portanto, que o caso de que tratamos no tópico anterior encaixa-se nos requisitos da boa-fé e valor consideravelmente superior da plantação, restando apenas a fixação de indenização pelo juízo para que se opere a acessão inversa.

A questão a ser colocada neste ponto do trabalho diz respeito à adequação das decisões proferidas, pelo juízo de 1º grau na sentença e pelo tribunal no acórdão que julgou o agravo de instrumento, nos autos da reivindicatória relatada no tópico anterior com a legislação vigente à época das decisões, com a legislação atual e com a jurisprudência que já estava sendo criada à época da sentença.

Na sentença o juiz de primeiro grau reconheceu melhor título de propriedade da autora, TACOLINDNER, e determinou a desocupação do imóvel por parte da COMFLORESTA. Conforme narrado supra, a ré estava no imóvel há quase trinta anos e realizou reflorestamento, que são as acessões do terreno, avaliado posteriormente em oito milhões de reais. O valor do terreno é de um milhão de reais, aproximadamente.

O Código Civil de 1916 não possuía qualquer dispositivo que pudesse fundamentar a decisão do magistrado para decidir em sentido contrário. Os dispositivos relativos à acessão, artigos 545 a 549 que tratam das construções e plantações, eram todos no sentido de que sempre o proprietário permanecerá com o imóvel e aquele que plantou, construiu ou semeou em terreno alheio, seja de boa ou de má-fé, perderá o imóvel em favor do proprietário, podendo, na melhor das hipóteses, no caso em que estava de boa-fé, receber indenização do proprietário pelo material que empregou. Esse entendimento é corroborado pelo ex-ministro do Supremo Tribunal Federal, Eduardo Espínola, senão vejamos:

STOLFI, ao definir a acessão, salienta a circunstancia de se unirem duas coisas pertencentes a proprietários diversos, formando um todo inseparável

---

<sup>120</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 147/148.

economicamente, não materialmente; e além disso, deve ser uma das coisas considerada principal; ao dono desta fica pertencendo o todo.

O princípio geral, segundo observa RUGGIERO, é que a propriedade da coisa acessória é adquirida pelo proprietário da principal quando uma separação não é possível ou socialmente útil.<sup>121</sup>

Entretanto, apesar de não dispor de legislação infraconstitucional para decidir de outra forma, poderia por princípios constitucionais, por exemplo, o da função social da propriedade, abordado no primeiro capítulo, ter decidido de forma diferente sem estar decidindo *contra legem*. Estar-se-ia decidindo em favor do interesse da coletividade, pois a ré empregou diversos funcionários, plantou, fomentou a economia do país, enquanto o proprietário permaneceu inerte por longos anos.

A jurisprudência do país já se orientava nesse sentido, o que inspirou o legislador, na reforma do Código Civil, a prever dispositivos que valorizassem a função social da propriedade em detrimento do direito absoluto de propriedade que por tantos anos regulou as relações proprietárias. Vejamos alguns dos julgados das cortes do nosso país que decidiam contra o direito absoluto de propriedade, de forma a valorizar construções ou plantações que tivessem valor econômico considerável ou ainda valor social.

O Supremo Tribunal Federal, no ano de 1963, em voto do Ministro Vitor Nunes Leal expressou o seguinte entendimento: “em caso de invasão diminuta do terreno alheio, o que manda a equidade é que não se proceda à demolição – que seria muito custosa – da obra nova, tanto mais quanto seja de grandes proporções”<sup>122</sup>. Restou claro que o mencionado ministro priorizou o valor da obra ao direito de propriedade que o proprietário possui sobre um pedaço de terra invadido diante do valor da obra nova.

No mesmo sentido decidiu o STJ, nas linhas do voto vencedor do Ministro Ruy Rosado Aguiar: “se a construção do valioso prédio, já concluída, invadiu área mínima do terreno lindeiro, não causando outro prejuízo que não o decorrente do desrespeito à divisa, pode o juiz determinar a indenização do dano e não da demolição do prédio”<sup>123</sup>.

<sup>121</sup> ESPÍNOLA, Eduardo. in SANTOS, Carvalho. **Repertório Enciclopédico do Direito Brasileiro**. 1 ed. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1947, p. 186.

<sup>122</sup> STF, Recurso Extraordinário n.º 52372, p. 20.6.63 *apud* FILHO, Edgar Gastón Jacobs Flores. **O princípio da eficiência e a justiça: análise econômica da acessão inversa no direito privado brasileiro**. In, César Fiuza, Maria de Fátima de Sá, Bruno Torquato de Oliveira Naves (coordenadores). **Direito Civil: atualidades III – princípios jurídicos no direito privado**. Belo Horizonte: Del Rey, 2009.

<sup>123</sup> STJ, Recurso Especial n.º 77712/MG, DJ, 19.12.1997, p. 67505, p. 3-4 *apud* FILHO, Edgar Gastón Jacobs Flores. **O princípio da eficiência e a justiça: análise econômica da acessão inversa no direito privado**

Ainda no mesmo julgado, o Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira ainda enfatizou a priorização, em determinadas circunstâncias, do interesse da coletividade, da eficiência da justiça. É o que vislumbra-se no seguinte trecho de seu voto: “...há circunstâncias fáticas que ensejam a incidência de critérios mais modernos de hermenêutica, admitindo doutrina e jurisprudência a possibilidade de se transformar uma reintegração desarrazoada em indenização, mesmo de ofício e na fase executória”<sup>124</sup>.

Diante desses julgados anteriores ao Código Civil de 2002, portanto, podemos afirmar que o juiz que sentenciou a favor do direito de propriedade, não levou em consideração todo o investimento que havia sido feito e não poderia ser desfeito, por já estar concluído. Não considerou também a inércia do proprietário que durante anos nada fez para impedir que a ré desocupasse o terreno, e não cumpriu a função social da propriedade, tendo sido exercida pela ré. Sendo assim, mesmo sem haver os dispositivos que hoje se encontram no Código Civil acerca da acessão inversa, poderia o magistrado ter decidido de outra forma, decidindo, então, a favor do interesse da coletividade e da função social da propriedade, desfavorecendo o proprietário desidioso que quedou-se silente por tantos anos.

Ora, tivesse a sentença sido prolatada na vigência do Código Civil de 2002, mormente nesta hipótese, não poderia o juiz decidir de outra forma senão no sentido de manter a propriedade com a ré, COMFLORESTA, que reflorestou o imóvel e cumpriu com a função social da propriedade, garantindo o direito de indenização ao proprietário pelo valor do terreno, pois se de outra forma agisse, estaria decidindo não só contra preceitos constitucionais já arraigados em nosso ordenamento, mas também contra a lei que prevê expressamente as hipóteses de acessão inversa, acima mencionadas. Decidir de forma diferente seria contrariar a vontade do legislador constituinte originário e derivado e também o interesse da sociedade de que as propriedades sejam produtivas.

Quanto ao acórdão que julgou o caso, em 2009, excluindo a discussão acerca da matéria processual, já apresentada no capítulo anterior, e analisando apenas os aspectos de direito material, decidiu muito bem o legislador quando garantiu o direito de propriedade à agravante, COMFLORESTA, reconhecendo em seus fundamentos o

---

**brasileiro.** In, César Fiuza, Maria de Fátima de Sá, Bruno Torquato de Oliveira Naves (coordenadores). **Direito Civil: atualidades III – princípios jurídicos no direito privado.** Belo Horizonte: Del Rey, 2009.

<sup>124</sup> STJ, Recurso Especial n.º 77712/MG, DJ, 19.12.1997, p. 67505, p. 3-4 *apud* FILHO, Edgar Gastón Jacobs Flores. **O princípio da eficiência e a justiça: análise econômica da acessão inversa no direito privado brasileiro.** In, César Fiuza, Maria de Fátima de Sá, Bruno Torquato de Oliveira Naves (coordenadores). **Direito Civil: atualidades III – princípios jurídicos no direito privado.** Belo Horizonte: Del Rey, 2009.

investimento que esta realizou no imóvel e que o valor das acessões excede consideravelmente o valor do terreno, evitando assim que fosse realizada uma reintegração que contrariasse os princípios da Constituição Federal que prioriza o direito da coletividade no que tange à destinação da propriedade privada.

A decisão tomada no agravo é justa e eficiente do ponto de vista social e econômico, pois não permite que a parte que por tantos anos trabalhou e plantou no terreno veja seus esforços esvaírem-se diante da reintegração da propriedade à autora. Esse entendimento encontramos nas palavras de Silvio Rodrigues, utilizadas por Edgar Gastón Filho em seu artigo sobre “O princípio da eficiência e a justiça”<sup>125</sup>, senão vejamos:

Quando a construção ou plantação ultrapasse de muito o valor do terreno e fora levantada de boa-fé, era extremamente injusta a regra que determinava a sua perda em favor do dono do solo. Tanto mais que este concorreu, pelo menos com sua negligência, para que tais construções ou plantações se erguessem. (...)

Pois que a regra do art. 547 do Código Civil (**de 1916**) deixava ao arbítrio do proprietário do solo decidir se o prédio erguido em seu terreno devia ou não ser deitado abaixo. Ora, tal disposição era perigosa, por colidir com o interesse econômico da sociedade. Imagine-se que se tratasse de prédio valiosíssimo, que seria lançado à terra por capricho do proprietário do solo. Obviamente, outro é o interesse da sociedade. (RODRIGUES, 2002, p. 105-6). (grifo nosso).

Analisando, portanto, as duas decisões trazidas à baila no tópico anterior, percebe-se que na sentença o magistrado não contrariou legislação em sua decisão, mas foi contra o princípio da função social da propriedade, eficiência, e contra o interesse da coletividade, contrariando ainda a jurisprudência que já se orientava em sentido diverso. Poderia ter decidido de outra forma, portanto, garantindo a indenização ao dono do solo e o direito de propriedade à posseira que exerceu função social sobre o imóvel.

Tratando do acórdão, acertaram os julgadores do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, uma vez que aplicaram a legislação civil e constitucional vigente, evitando o enriquecimento ilícito que ocorreria com o simples fato de reintegrar o imóvel à autora da ação, e garantindo o direito de propriedade a quem verdadeiramente se preocupou em usar, gozar e fruir do imóvel com consciência social.

---

<sup>125</sup> FILHO, Edgar Gastón Jacobs Flores. **O princípio da eficiência e a justiça: análise econômica da acessão inversa no direito privado brasileiro**. In, César Fiuza, Maria de Fátima de Sá, Bruno Torquato de Oliveira Naves (coordenadores). **Direito Civil: atualidades III – princípios jurídicos no direito privado**. Belo Horizonte: Del Rey, 2009.

## CONCLUSÃO

O tema proposto para este estudo foi “A função social da propriedade imóvel e a acessão inversa”. Fora delimitado pelo instituto da acessão inversa, instituto jurídico insculpido no ordenamento pelo Código Civil de 2002, com o escopo de concretizar a função social da propriedade no âmbito das acessões, que até então tratavam o direito de propriedade como absoluto.

O problema apresentado pelo trabalho consistia na dúvida quanto à concretização da função social da propriedade diante da implementação do instituto da acessão inversa no ordenamento jurídico brasileiro, e apresentou-se como hipótese de verificação que de fato o instituto veio concretizar a função social da propriedade. Hipótese esta que seria demonstrada ao longo dos capítulos deste trabalho de monografia.

Antes de tratar do mencionado instituto e das características das acessões, o trabalho apresentou as mudanças que o ordenamento jurídico sofreu para se chegar à perpetuação da acessão inversa na nossa legislação.

Com o fito de demonstrar a veracidade da hipótese de verificação frente ao problema apresentado, o trabalho iniciou abordando o direito civil-constitucional, a função social da propriedade e os modos aquisitivos de propriedade, no primeiro capítulo.

O direito civil-constitucional foi abordado para demonstrar que o direito civil sofreu diversas mutações para que suas disposições fossem pautadas pelos princípios previstos na Constituição Federal. Deu-se maior ênfase ao princípio constitucional da função social da propriedade, que fora detalhado no subcapítulo seguinte, sendo apresentado como garantia de que o direito de propriedade, direito tão importante, seja exercido regulado pelos interesses econômicos, políticos e sociais, e não apenas pelos interesses do proprietário.

Foram apresentados ainda no primeiro capítulo os modos aquisitivos de propriedade, que o sistema jurídico brasileiro adotou, mesmo sistema que o romano de aquisição de propriedade, onde é necessário registro do título translativo de domínio. Adentrou-se aos modos originários e derivados, sendo um deles, e o que interessa ao presente trabalho, o da acessão.

O segundo capítulo deste estudo destinou-se a abordar as acessões artificiais, os fundamentos, problemas jurídicos e espécies. No que tange às acessões, verificou-se que dois problemas surgem: a quem pertencerá a propriedade da coisa nova

aderida à principal e se haverá indenização em favor daquele que perder a propriedade. Destacou-se que, via de regra, tudo que adere ao solo pertence ao proprietário deste. No entanto, este trabalho tratou exatamente da exceção a esta regra, onde o proprietário perde o imóvel em favor daquele que edificou dentro das hipóteses legais e cumprindo os requisitos previstos em lei. Esta exceção veio justamente, conforme se pretendeu demonstrar, para concretizar o princípio da função social da propriedade.

No último capítulo fora apresentado estudo de caso com o escopo de comprovar a hipótese de verificação. O caso proposto era de uma ação reivindicatória de propriedade imóvel, onde uma pessoa jurídica pretendia obter de volta seu imóvel, que havia sido ocupado de boa-fé por outra pessoa jurídica, que reflorestou a área do imóvel, plantando eucaliptos. Plantação esta que excedeu consideravelmente o valor do terreno, sendo cerca de oito vezes mais valiosa economicamente.

Nesse caso jurídico analisado, verificou-se que, na sentença do juízo de primeiro grau, anterior ao Código de 1916, quando não existia o instituto da acessão inversa, o juiz condenou, aquela que ocupava o imóvel de boa-fé e havia conferido função social à propriedade, a restituir o imóvel à proprietária que pediu a reintegração. Portanto, não aplicou o princípio da função social da propriedade, em que pese já consagrado o princípio pela Constituição de 1988 e com algumas decisões de cortes superiores no mesmo sentido. Em seguida, no acórdão proferido pelo tribunal de segunda instância, em agravo de instrumento, no ano de 2009, quando já estava vigente o Código Civil de 2002, fora aplicado o instituto da acessão inversa, garantindo àquela que ocupou de boa-fé o imóvel, e plantou plantação de valor muito superior ao valor do imóvel, o direito de permanecer com o bem mediante o pagamento de indenização à parte que postulou a reintegração, concretizando, assim, a função social da propriedade.

Desta forma, concluiu-se positivamente quanto à hipótese de verificação apresentada na introdução deste trabalho, qual seja, o instituto da acessão inversa, insculpido no Código Civil de 2002, é instrumento hábil a concretizar o princípio da função social da propriedade, consagrado na Constituição Federal de 1988 como princípio fundamental.



## REFERÊNCIAS

- BEVILAQUA, Clovis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado por Clovis Bevilacqua, volume III**. 2 ed. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1917.
- BEVILAQUA, Clovis. **Direito das coisas, 1º volume**. Edição Histórica. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1941.
- BITTAR, Carlos Alberto; Carlos Alberto Bittar Filho. **Direito civil constitucional**. 3 ed. São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2003.
- COLIN E CAPITANT, **Derecho civil mexicano** *apud* GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004.
- ESPÍNOLA, Eduardo. *in* SANTOS, Carvalho. **Repertório enciclopédico do direito brasileiro**. 1 ed. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1947.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- DINIZ, Maria Helena. **Direito civil brasileiro – Direito das coisas**. Ed. Saraiva, São Paulo, 2002 *apud* PUGLIESE, Roberto. **Direito das coisas**. 1 ed. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2005.
- FILHO, Waldyr Grisard. **A função social da propriedade (do direito de propriedade ao direito à propriedade)**. *In* Carmem Lucia Silveira Ramos. **Direito civil constitucional: situações patrimoniais**. 1 ed. Curitiba: Juruá, 2002.
- GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004.
- GOMES, Orlando *apud* DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- GOMES e MUÑOZ, **Derecho civil mexicano** *apud* GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004.
- GONDINHO, André Osorio. **Função social da propriedade**. *In*, Gustavo Tepedino. **Problemas de direito civil-constitucional**. 1 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.
- LAFAYETTE *apud* GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004.
- LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil comentado**. PELUSO, César (Coordenador). 2 ed. São Paulo: Manole, 2008.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos reais: à luz do Código Civil e do direito registral**. 1 ed. São Paulo: Editora Método, 2004.

MATIELLO apud DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado. Parte especial, tomo XI**. 4 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais LTDA., 1977.

MONTEIRO, Washington de Barros e MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil, volume 3: direito das coisas**. 40 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

NADER, Paulo apud DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil, volume IV, direitos reais**. 20 ed. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

PUGLIESE, Roberto J.. **Direito das coisas**. 1 ed. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2005.

ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Os princípios contratuais: da formação liberal à noção contemporânea**. In Carmem Lucia Silveira Ramos. **Direito civil constitucional: situações patrimoniais**. 1 ed. Curitiba: Juruá, 2002.

STJ, Recurso Especial n.º 77712/MG, DJ, 19.12.1997, p. 67505, p. 3-4 apud FILHO, Edgar Gastón Jacobs Flores. **O princípio da eficiência e a justiça: análise econômica da acessão inversa no direito privado brasileiro**. In, César Fiuza, Maria de Fátima de Sá, Bruno Torquato de Oliveira Naves (coordenadores). **Direito civil: atualidades III – princípios jurídicos no direito privado**. Belo Horizonte: Del Rey, 2009.

STF, Recurso Extraordinário n.º 52372, p. 20.6.63 apud FILHO, Edgar Gastón Jacobs Flores. **O princípio da eficiência e a justiça: análise econômica da acessão inversa no direito privado brasileiro**. In, César Fiuza, Maria de Fátima de Sá, Bruno Torquato de Oliveira Naves (coordenadores). **Direito civil: atualidades III – princípios jurídicos no direito privado**. Belo Horizonte: Del Rey, 2009.

TEPEDINO, Gustavo. **A constitucionalização do direito civil: perspectivas interpretativas diante do novo código**. In César Fiuza; Maria de Fátima Freire de Sá; Bruno Torquato de Oliveira Naves. **Direito civil: atualidades**. 1. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

TEPEDINO, Gustavo. **A nova propriedade (o seu conteúdo mínimo, entre o Código Civil, a legislação ordinária e a Constituição)**, Revista Forense, v. 306, 1989 apud André Osorio Gondinho. **Função social da propriedade**. In, Gustavo Tepedino. **Problemas de direito civil-constitucional**. 1 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

VENOSA, Sílvio de Salvo, cf. **Código Civil comentado** apud ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.